

# PROSPEKT IZDANJA JAVNOM PONUDOM I UVRŠTENJA DIONICA

ARENA HOSPITALITY GROUP d.d.  
26. TRAVNJA 2017. GODINE

---

# ARENA

HOSPITALITY GROUP

ZAJEDNIČKI VODITELJI IZDANJA I VODITELJI KNJIGE UPISA







HOSPITALITY GROUP

## ARENA HOSPITALITY GROUP d.d.

(dioničko društvo osnovano po pravu Republike Hrvatske)

### PROSPEKT

#### izdanja javnom ponudom i uvrštenja do 2.000.000 Novih dionica te uvrštenja 1.091.250 Dionica za uvrštenje

Podaci sadržani u ovom prospektu (**Prospekt**) odnose se na (i) uvrštenje 1.091.250 redovnih dionica hotelijerskog društva ARENA HOSPITALITY GROUP d.d. (**Društvo**) koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kn svaka na Službeno tržište Zagrebačke burze (**Zagrebačka burza** ili **ZSE**), koje se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. (**SKDD**) u nematerijaliziranom obliku, za koje se očekuje da će nakon uvrštenja na Službeno tržište imati ISIN oznaku HRARNTRA0004 i oznaku vrijednosnog papira ARNT-R-A (**Dionice za uvrštenje**), i (ii) javnu ponudu i uvrštenje od najmanje 1.000.00 do najviše 2.000.000 redovnih dionica Društva koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kn svaka, za koje se očekuje da će nakon uvrštenja na Službeno tržište imati ISIN oznaku HRARNTRA0004 i oznaku vrijednosnog papira ARNT-R-A ili bilo koju drugu ISIN oznaku i oznaku vrijednosnog papira koje odredi SKDD (**Nove dionice**) u vezi s namjeranim uvrštenjem istih (**Ponuda**).

Ova Ponuda obuhvaća (i) Ponudu institucionalnim ulagateljima u kojoj se Nove dionice nude (a) Institucionalnim ulagateljima u Republici Hrvatskoj i (b) Institucionalnim ulagateljima izvan Republike Hrvatske, podložno iskazanom interesu za upis Novih dionica u iznosu od najmanje 400.000,00 kn i uspostavljenom izravnom ili neizravnom odnosu trgovanja s bilo kojim Zajedničkim voditeljem izdanja i Voditeljem knjige upisa; i (b) Ponudu malim ulagateljima u kojoj se Nove dionice nude Malim ulagateljima u Republici Hrvatskoj uz najnižu vrijednost pojedine prijave za kupnju dionica u iznosu od 1.000,00 kn. Nove dionice nude se i prodaju isključivo izvan SAD-a u „off-shore transakcijama“ kako su definirane u Propisu S (*Regulation S*) prema Zakonu o vrijednosnim papirima SAD-a (*U.S. Securities Act*) i uz primjenu istoga.

Cijena po kojoj se očekuje prodaja Novih dionica (**Konačna cijena**) bit će utvrđena u postupku formiranja knjige upisa u Ponudi institucionalnim ulagateljima i bit će određena od strane Društva prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa, a u skladu s uvjetima Ponude.

Očekuje se da će razdoblje formiranja knjige upisa u odnosu na Ponudu institucionalnim ulagateljima trajati od 15. svibnja 2017. godine (ili oko toga datuma) do 25. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma) (**Razdoblje formiranja knjige upisa**). Očekuje se da će razdoblje za podnošenje prijave za kupnju dionica u odnosu na Ponudu malim ulagateljima trajati od 15. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma) do 25. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma) (**Razdoblje podnošenja prijave za upis**). Društvo zadržava pravo skratiti trajanje Razdoblja formiranja knjige upisa i Razdoblja podnošenja prijave za upis. Očekuje se da će Konačna cijena, broj Novih dionica upisanih u ovoj Ponudi i ukupan iznos Ponude biti objavljeni putem internetske stranice Društva ([www.arenaturist.hr](http://www.arenaturist.hr)) dana 26. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma).

**Ulaganje u Nove dionice uključuje rizike. Stoga se svim potencijalnim Ulagateljima savjetuje da razmotre Poglavlje 2. „Čimbenici rizika“.**

Ponuda će se smatrati uspješnom ako do isteka Razdoblja formiranja knjige upisa i Razdoblja podnošenja prijave za upis te, u odnosu na Ponudu malim ulagateljima, do isteka krajnjeg roka za plaćanje Novih dionica, najmanje 1.000.000 Novih dionica bude upisano a, u odnosu na Ponudu malim ulagateljima i uplaćeno, u skladu s uvjetima navedenima u Javnom pozivu. U slučaju uspješnosti Ponude, do 2.000.000 Novih dionica bit će izdano nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu. Ulagatelji će postati imateljima Novih dionica upisom u depozitorij SKDD-a, a upis će se provesti u skladu s pravilima SKDD-a nakon upisa povećanja temeljnog kapitala.

Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje može se trgovati na Uređenom tržištu nakon njihova uvrštenja na Službeno tržište Zagrebačke burze. Nakon izdavanja Novih dionica, Društvo očekuje da će Nove dionice i Dionice za uvrštenje biti uvrštene na Službeno tržište ZSE-a, pri čemu se očekuje da će zahtjev za uvrštenje Novih dionica i Dionica za uvrštenje biti podnesen dana 2. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma) te da će trgovanje Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje započeti dana 5. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma). Zahtjev za uvrštenje Dionica za uvrštenje može biti podnesen ZSE-u temeljem ovog Prospekta u bilo koje vrijeme tijekom valjanosti istog, podložno obvezi objave dopune prospekta sukladno mjerodavnom pravu, te bez obzira na vrijeme pokretanja Ponude i neovisno o uspješnosti Ponude.

Ovaj Prospekt podliježe odobrenju Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (**HANFA**).

Datum ovog Prospekta je 26. travnja 2017. godine.

Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa

**INTERKAPITAL vrijednosni  
papiri d.o.o.**



**UniCredit Bank AG**



**Zagrebačka banka d.d.**



Sve Dionice, uključujući Nove dionice i Dionice za uvrštenje, istog su ranga i svaka daje (i) pravo na jedan glas; (ii) pravo na isplatu dividende i (iii) sva druga prava u skladu s hrvatskim pravom. Društvo nije izdalo povlaštene dionice.

---

Očekuje se da će krajnji rok za plaćanje Novih dionica biti dana 25. svibnja 2017. godine (16:00 SEV) u Ponudi malim ulagateljima odnosno dana 30. svibnja 2017. godine (10:00 SEV) u Ponudi institucionalnim ulagateljima. Prijenos Novih dionica Ulagateljima izvršit će se u skladu s pravilima SKDD-a nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu i upisa Novih dionica u depozitorij SKDD-a. Očekuje se da će trgovanje Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje na ZSE-u započeti dana 5. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma). Očekuje se da će se Dionicama za uvrštenje i Novim dionicama trgovati pod oznakom vrijednosnog papira ARNT-R-A i ISIN oznakom HRARNTTRA0004 nakon njihovog uvrštenja na Službeno tržište, ili pod bilo kojom drugom ISIN oznakom i oznakom vrijednosnog papira koje odredi SKDD.

---

**Prije nego što nastave s čitanjem ovog Prospekta, potencijalni Ulagatelji upućuju se da pažljivo pročitaju i upoznaju se s kraticama i definicijama pojedinih izraza korištenih u ovom Prospektu. Kratice i definicije takvih izraza sadržane su u *Poglavlju 22. „Definicije i pojmovnik“*, koje počinje na stranici 201 ovog Prospekta.**

Društvo, članovi Upravnog odbora i Izvršni direktori prihvaćaju odgovornost za informacije sadržane u ovom Prospektu. Prema najboljem saznanju i uvjerenju Društva, članova Upravnog odbora i Izvršnih direktora (nakon poduzimanja svih potrebnih mjera kako bi se osiguralo navedeno), informacije sadržane u ovom Prospektu su u skladu s činjenicama i ne izostavljaju ništa što bi moglo utjecati na značenje takvih informacija.

---

Ovaj Prospekt pripremljen je u skladu sa Zakonom o tržištu kapitala (Narodne novine 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15, 110/15 i 123/16) (**Zakon o tržištu kapitala ili ZTK**) i Uredbom Komisije (EZ) br. 809/2004 od 29. travnja 2004. (**Uredba**) 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 (**EU Direktiva o prospektu**). Ovaj Prospekt sastavljen je na hrvatskom jeziku i jedino hrvatska verzija ovog Prospekta podložna je odobrenju HANFA-e. Bilo koji neslužbeni prijevod ovog Prospekta na engleski jezik nije i neće biti podložan odobrenju HANFA-e ili bilo kojeg drugog regulatornog tijela. Takav neslužbeni prijevod ne može biti zamjena za izvornu hrvatsku verziju istog, bit će pripremljen isključivo u informativne svrhe, za potrebe potencijalnih Ulagatelja izvan Republike Hrvatske, te se na isti potencijalni Ulagatelji ne trebaju pouzdati. HANFA neće provjeravati niti potvrditi točnost, potpunost ili istinitost informacija sadržanih u ovom Prospektu, uključujući podatke o poslovanju Društva ili Grupe. Odobrenje HANFA-e odnosi se na informacije uključene u ovom Prospektu koje su pripremljene sukladno zahtjevima za objavljivanje.

---

Informacije sadržane u ovom Prospektu važeće su na datum ovog Prospekta i podliježu izmjenama i dopunama bez posebne obavijesti. U skladu sa ZTK-om, EU Direktivom o prospektu i Uredbom, značajne nove činjenice, bitne pogreške ili netočnosti koje se odnose na informacije uključene u ovaj Prospekt, koje mogu utjecati na procjenu Novih dionica u razdoblju od odobrenja ovog Prospekta do početka trgovanja Dionicama za uvrštenje i Novim dionicama na Zagrebačkoj burzi, bit će uključene u dopunu ovom Prospektu. Objava ili distribucija ovog Prospekta ili prodaja Novih dionica izvršena na temelju ovog Prospekta neće ni u kojim okolnostima značiti da u poslovanju Grupe nije bilo nikakvih promjena ili da informacije sadržane u ovom Prospektu ostaju točne u bilo kojem trenutku nakon datuma ovog Prospekta.

---

Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa ovime ne daju nikakve izjave ili jamstva, izričita ili prešutna, u odnosu na, te u skladu s time ne preuzimaju nikakvu odgovornost za buduće poslovanje Društva ili za točnost ili potpunost ili pouzdanost informacija koje su sadržane u ovom Prospektu, osim u pogledu obveza i odgovornosti, ako postoje, koje mogu biti određene ZTK-om, EU Direktivom o prospektu i Uredbom ili regulatornim režimom uspostavljenim na temelju navedenoga. Nijedna osoba

nije ovlaštena davati bilo kakve informacije ili izjave u vezi s Ponudom, osim onih sadržanih u ovom Prospektu ili bilo kojoj dopuni koja će dopunjavati informacije sadržane u ovom Prospektu.

INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o. i Zagrebačka banka d.d. koji su u Republici Hrvatskoj pod nadzorom HANFA-e odnosno HNB-a i UniCredit Bank AG, London Branch, koji posluje temeljem odobrenja izdanog od strane *Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht* (regulatorno tijelo za nadzor financijskih usluga u Njemačkoj) i koji je pod ograničenim nadzorom *Financial Conduct Authority* (regulatorno tijelo za nadzor financijskih usluga u Ujedinjenom Kraljevstvu), djeluju isključivo za Društvo i ni za kog drugog u vezi s Ponudom te neće odgovarati niti jednoj osobi, osim Društvu, za pružanje zaštite kakvu imaju klijenti Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa, niti za davanje savjeta bilo kojoj drugoj osobi u odnosu na Ponudu.

---

Potencijalni Ulagatelji trebaju se pouzdati isključivo u informacije sadržane u ovom Prospektu i u bilo kojoj dopuni Prospekta sastavljenoj radi dopune informacija sadržanih u ovom Prospektu. Nijedna osoba nije ovlaštena davati bilo kakve informacije ili izjave u vezi s Ponudom, osim onih sadržanih u ovom Prospektu ili bilo kojoj dopuni Prospekta sastavljenoj radi dopune informacija sadržanih u ovom Prospektu, a ako takve informacije ili izjave budu dane, u takve informacije se ne smije pouzdati kao da su odobrene od strane Društva.

Sadržaj internetske stranice Društva ne čini dio ovog Prospekta.

---

Donoseći odluku o ulaganju, svaki Ulagatelj mora se osloniti na svoja vlastita ispitivanja, analize, procjene i istraživanja o Grupi i uvjetima Ponude, uključujući koristi i potencijalne rizike povezane s ulaganjem. Ni Društvo niti Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa ili bilo koji od njihovih predstavnika ili savjetnika ne daju nikakve izjave Ulagateljima u odnosu na dopuštenost njihovog ulaganja u Nove dionice po propisima koji se na njih primjenjuju. Svaki Ulagatelj trebao bi se posavjetovati sa svojim savjetnicima u odnosu na zakonske, porezne, poslovne, financijske i povezane aspekte kupnje Novih dionica.

---

Distribucija ovog Prospekta te ponuda i prodaja Novih dionica na području određenih jurisdikcija može biti zakonom ograničena. Ovaj Prospekt ne predstavlja ponudu niti poziv na kupnju bilo koje Nove dionice u bilo kojoj jurisdikciji u kojoj bi takva ponuda ili prodaja bila protuzakonita. Nije poduzeta nikakva radnja za odobrenje provedbe ove Ponude izvan Republike Hrvatske te, stoga, podložno izuzecima navedenim u *Poglavlju 7. „Ograničenja prodaje i prijenosa“*, ponuda Novih dionica javnosti, nakon odobrenja ovog Prospekta od strane HANFA-e, provodit će se isključivo na teritoriju Republike Hrvatske. Prema tome, ni ovaj Prospekt niti bilo koja objava ili bilo koji drugi ponudbeni materijal ne smiju se distribuirati ili objavljivati u bilo kojoj jurisdikciji osim u okolnostima pod kojima bi to bilo u skladu s bilo kojim važećim zakonima i propisima. Društvo i svaki od Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa upućuju sve osobe koje dođu u posjed ovog Prospekta da se upoznaju s takvim ograničenjima i da ih poštuju. Bilo kakvo nepoštivanje takvih ograničenja može predstavljati povredu zakona i propisa o vrijednosnim papirima bilo koje takve jurisdikcije.

---

Prijenos i daljnja prodaja Novih dionica mogu biti ograničeni te je moguće da se Nove dionice ne mogu prenositi ili dalje prodavati, osim ako je takav prijenos i daljnja prodaja dozvoljena po važećim zakonima i propisima. Postupanje protivno ovim ograničenjima može predstavljati povredu propisa o vrijednosnim papirima bilo koje takve jurisdikcije. Ulagateljima trebaju biti poznati financijski rizici ulaganja na neodređeno vrijeme koje će oni možda morati snositi, te ih moraju uzeti u obzir prilikom donošenja svoje odluke o ulaganju.

---

NOVE DIONICE NISU I NEĆE BITI REGISTRIRANE PREMA ZAKONU O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA SAD-a ILI KOD BILO KOJEG TIJELA NADLEŽNOG ZA VRIJEDNOSNE PAPIRE BILO KOJE SAVEZNE DRŽAVE ILI DRUGE JURISDIKCIJE SJEDINJENIH AMERIČKIH DRŽAVA I NE MOGU SE NUDITI ILI PRODAVATI U SJEDINJENIM AMERIČKIM DRŽAVAMA, OSIM U SKLADU S VAŽEĆIM IZUZEĆEM OD ZAHTJEVA ZA REGISTRACIJU PREMA ZAKONU O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA SAD-a I U SKLADU S BILO KOJIM VAŽEĆIM ZAKONIMA O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA SAVEZNIH DRŽAVA ILI U TRANSAKCIJI KOJA NE PODLIJEŽE TAKVIM ZAHTJEVIMA ZA REGISTRACIJU I U

SKLADU S BILO KOJIM VAŽEĆIM ZAKONIMA O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA SAVEZNIH DRŽAVA. OVAJ PROSPEKT NIJE ODOBRILO NITI PREGLEDALA KOMISIJA ZA VRIJEDNOSNE PAPIRE SAD- a I NIJE PREDVIĐEN ZA OPĆU DISTRIBUCIJU U SJEDINJENIM AMERIČKIM DRŽAVAMA. POSTUPANJE PROTIVNO NAVEDENOM PREDSTAVLJA KAZNENO DJELO U SJEDINJENIM AMERIČKIM DRŽAVAMA.

Za daljnje informacije o načinu distribucije Novih dionica i ograničenjima prodaje i prijenosa kojima podliježu vidjeti *Poglavlje 7. „Ograničenja prodaje i prijenosa“*.

---

Društvo prihvaća odgovornost za sadržaj ovog Prospekta. Prema mišljenju Društva i u skladu s nalazima i podacima koje Društvo koristi, informacije sadržane u ovom Prospektu predstavljaju istinito i potpuno stanje imovine i obveza Društva, stanje dobiti i gubitaka, financijski položaj i prava koja proizlaze iz Dionica, i nijedna činjenica koja bi prema najboljem znanju Društva mogla utjecati na potpunost i istinitost ovog Prospekta nije izostavljena. Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu potvrđuje se na datum ovog Prospekta, osim ako nije drugačije izričito navedeno u Prospektu. Društvo napominje da se informacije sadržane u ovom Prospektu koje se odnose na poslovne aktivnosti Društva, njegov financijski položaj i poslovne rezultate, mogu promijeniti nakon datuma ovog Prospekta.

Za ovaj Prospekt i uvjete Ponude navedene u ovom Prospektu mjerodavno je i isti će se tumačiti u skladu s hrvatskim pravom. Hrvatski sudovi imaju isključivu nadležnost za rješavanje svih sporova koji mogu proizaći iz ili u vezi s Ponudom ili ovim Prospektom.

## Očekivani raspored najvažnijih događaja

Svaki od datuma navedenih u nastavku podložan je izmjeni bez prethodne najave. Međutim, bilo koja izmjena rasporeda niže navedenih događaja bit će pravovremeno objavljena javnosti u Javnom pozivu ili, ovisno o slučaju, putem internetske stranice sudskog registra, internetske stranice Društva, internetske stranice ZSE-a ili na drugi odgovarajući način naveden u Javnom pozivu.

<b><u>Datum (ili oko tog datuma)</u></b>	<b><u>Radnja</u></b>
12. 5. 2017.	Objava Javnog poziva i stavljanje na raspolaganje Upisnica
15. 5. 2017. (9:00 SEV) – 25. 5. 2017. (14:00 SEV)	Razdoblje podnošenja prijava za upis u Ponudi malim ulagateljima
15. 5. 2017. (9:00 SEV) – 25. 5. 2017. (12:00 SEV)	Razdoblje formiranja knjige upisa u Ponudi institucionalnim ulagateljima
25. 5. 2017. (16:00 SEV)	Krajnji datum plaćanja u Ponudi malim ulagateljima
26. 5. 2017.	Objava Konačne cijene i uspješnosti Ponude
30. 5. 2017. (10:00 SEV)	Krajnji datum plaćanja u Ponudi institucionalnim ulagateljima
1. 6. 2017.	Upis u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu
2. 6. 2017.	Izdavanje Novih dionica
2. 6. 2017.	Zahtjev za uvrštenje Novih dionica i Dionica za uvrštenje na Službeno tržište
5. 6. 2017.	Početak trgovanja Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje na Službenom tržištu

## Sadržaj

<b>Poglavlja</b>	<b>Str.</b>
1. SAŽETAK .....	1
2. ČIMBENICI RIZIKA .....	19
3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI.....	35
4. OPĆE INFORMACIJE .....	36
5. KORIŠTENJE SREDSTAVA I RAZLOZI ZA PONUDU .....	41
6. UVJETI PONUDE .....	42
7. OGRANIČENJA PRODAJE I PRIJENOSA.....	52
8. DIVIDENDE I POLITIKA DIVIDENDI .....	54
9. KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST .....	56
10. PREGLED POSLOVANJA .....	58
11. NEKRETNINE GRUPE .....	87
12. ODNOS S PPHE HOTEL GRUPOM.....	116
13. PREGLED INDUSTRIJE .....	120
14. ODABRANE FINACIJSKE INFORMACIJE .....	129
15. PREGLED OPERATIVNOG I FINACIJSKOG POSLOVANJA.....	132
16. ZNAČAJNI UGOVORI.....	167
17. UPRAVNI ODBOR, IZVRŠNI DIREKTORI I KORPORATIVNO UPRAVLJANJE .....	170
18. KORPORATIVNE INFORMACIJE, DIONICE I TEMELJNI KAPITAL.....	179
19. TRGOVANJE VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA U REPUBLICI HRVATSKOJ .....	191
20. OPOREZIVANJE.....	197
21. DODATNE INFORMACIJE .....	199
22. DEFINICIJE I POJMOVNIK.....	201
PRILOG A – FINACIJSKI IZVJEŠTAJI.....	209
PRILOG B – PRO FORMA FINACIJSKE INFORMACIJE.....	371
PRILOG C – STATUT .....	382



## 1. SAŽETAK

Sažeci se sastoje od zahtjeva za objavljivanje koji se nazivaju „Elementi“. Ti Elementi označeni su po Odjeljcima A - E (A.1. – E.7.). Ovaj Sažetak sadrži sve Elemente koji moraju biti uključeni u Sažetak za ovu vrstu vrijednosnog papira i izdavatelja. Obzirom da određene Elemente nije potrebno obraditi, može postojati diskontinuitet u redoslijedu brojeva Elemenata. Iako je određeni Element obvezno uključiti, moguće je da se u odnosu na taj Element ne može dati nikakva relevantna informacija. U tom slučaju Sažetak uključuje kratki opis Elementa s napomenom „nije primjenjivo“.

<b>Odjeljak A – Uvod i upozorenja</b>		
A.1	Upozorenje	<p>Ovaj Sažetak treba čitati kao uvod u Prospekt.</p> <p>Ulagatelj svaku odluku o ulaganju u vrijednosne papire treba donijeti na temelju razmatranja Prospekta u cjelini.</p> <p>U slučaju kada je pred sudom podnesena tužba u vezi s informacijama iz Prospekta, ulagatelj koji ju je podnio može biti dužan, na temelju nacionalnog zakonodavstva države članice, snositi troškove prijevoda Prospekta prije početka sudskog postupka.</p> <p>Građanskopravnu odgovornost imaju samo one osobe koje su iznijele ovaj Sažetak, uključujući i njegov prijevod, ali samo ako su informacije iz Sažetka obmanjujuće, netočne ili nedosljedne kada se čitaju zajedno s ostalim dijelovima Prospekta ili ako Sažetak, kada ga se čita zajedno s ostalim dijelovima Prospekta, ne pruža ključne informacije koje bi predstavljale pomoć Ulagateljima pri donošenju odluke o eventualnom ulaganju u Nove dionice.</p>
A.2	Suglasnost za korištenje Prospekta za naknadnu ponovnu prodaju ili konačni plasman vrijednosnih papira od strane financijskih posrednika	<p>Nije primjenjivo jer Društvo ne planira korištenje Prospekta za naknadnu daljnju prodaju ili konačni plasman vrijednosnih papira od strane financijskih posrednika.</p>

<b>Odjeljak B – Izdavatelj</b>		
B.1	Naziv i tvrtka Društva	<p>Arena Hospitality Group d.d. za turizam i ugostiteljstvo (skraćena tvrtka: Arena Hospitality Group d.d.)</p>
B.2	Sjedište i pravni oblik Društva, zakonodavstvo na temelju kojega Društvo posluje i država osnivanja	<p>Društvo je dioničko društvo osnovano u Republici Hrvatskoj.</p> <p>Sjedište Društva je u Puli, Smareglina ulica 3, Republika Hrvatska.</p> <p>Društvo posluje u skladu sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije.</p>

B.3	Ključni čimbenici koji se odnose na prirodu poslovanja Društva, njegove osnovne djelatnosti, te glavna tržišta na kojima Društvo konkurira	<p>Temeljem različitih vlasničkih i upravljačkih struktura, Društvo (izravno ili putem svojih društava kćeri) upravlja i razvija smještajne objekte više i visoke kategorije, te <i>lifestyle</i> kategorije. Hoteli i turistička naselja Društva smješteni su u odabranim odmorišnim destinacijama u Hrvatskoj te u ključnim gradovima i regionalnim centrima u Njemačkoj i Mađarskoj. Društvo je također suvlasnik i upravlja kampovima na južnoj obali istarskog poluotoka u Hrvatskoj. Većina hotela i jedno turističko naselje Društva posluju pod brendovima Park Plaza® i art'otel®.</p> <p>Društvo je vlasnik i/ili upravlja sa 15 hotela i 4 turistička naselja, koji nude ukupno 3.974 smještajnih jedinica, uključujući hotelske sobe, studio apartmane i apartmane, te 8 kampova, koji nude ukupno 6.075 smještajnih jedinica, uključujući parcele, mobilne kućice i apartmane.</p> <p>Društvo je vlasnik, djelomično vlasnik ili suvlasnik svih, osim jednog, smještajnih objekata u Republici Hrvatskoj. Društvo je vlasnik ili suvlasnik 5 hotela u Njemačkoj. Naime, Društvo je imatelj 88%-tnog udjela u Sugarhill Grupi koja je vlasnik i upravitelj 3 hotela, te je imatelj 50%-tnog udjela u dva zajednička pothvata (<i>joint ventures</i>) s omjerom udjela 50/50, a koji zajednički pothvati su vlasnici po jednog hotela svaki, unajmljuju jedan objekt i upravljaju još jednim objektom. Društvo, putem društva kćeri, unajmljuje jedan objekt u Mađarskoj. Svim objektima upravlja jedno društvo za upravljanje – Arena Hospitality.</p>																																																																		
B.4.a	Najznačajniji novi trendovi	<p>Hotelijerska industrija u Njemačkoj i Hrvatskoj u posljednje vrijeme doživjela je snažan rast svih ključnih pokazatelja industrije, kao što su broj dolazaka i noćenja, turistička potrošnja i RevPAR, posebno u Hrvatskoj. Jedan od ključnih razloga snažnijeg rasta hrvatskog turizma leži u činjenici da se ključna emitivna tržišta s kojih gosti dolaze nalaze u visoko dohodovnim državama, kao što su Njemačka, Austrija i Nizozemska.</p>																																																																		
B.5	Opis Grupe	<p>Društvo je matično društvo Grupe koja se sastoji od 20 trgovačkih društava koja su osnovana u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj i Nizozemskoj, kako je prikazano u sljedećoj tablici:</p> <p><b>Društva kćeri Društva na datum ovog Prospekta<sup>(3)</sup></b></p> <table border="1" data-bbox="582 1310 1372 2027"> <thead> <tr> <th>Tvrtka</th> <th>Država sjedišta</th> <th>Udio u temeljnom kapitalu (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Germany Real Estate B.V.....</td> <td>Nizozemska</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>ABK Hotel Holding B.V.....</td> <td>Nizozemska</td> <td>100,00<sup>(1)</sup></td> </tr> <tr> <td>ACO Hotel Holding B.V.....</td> <td>Nizozemska</td> <td>100,00<sup>(1)</sup></td> </tr> <tr> <td>Ulika d.o.o.....</td> <td>Hrvatska</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Mažurana d.o.o.....</td> <td>Hrvatska</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Sugarhill Investments B.V.....</td> <td>Nizozemska</td> <td>88,00</td> </tr> <tr> <td>PPHE Germany Holdings GmbH</td> <td>Njemačka</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>PPHE Nürnberg Operator</td> <td>Njemačka</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>Hotelbetriebsgesellschaft mbH.....</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Park Plaza Germany Holdings GmbH.....</td> <td>Njemačka</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>Park Plaza Nürnberg GmbH.....</td> <td>Njemačka</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>Park Plaza Hotels Berlin Wallstraße GmbH.....</td> <td>Njemačka</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>art'otel berlin city center west gmbH.</td> <td>Njemačka</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>art'otel Köln Betriebsgesellschaft mbH.....</td> <td>Njemačka</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>SW Szállodaüzemeltető Kft.....</td> <td>Mađarska</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH</td> <td>Njemačka</td> <td>44,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>art'otel Berlin-Mitte / Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH.....</td> <td>Njemačka</td> <td>44,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>Arena Hospitality Management d.o.o.</td> <td>Hrvatska</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH.....</td> <td>Njemačka</td> <td>88,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>PPBK Hotel Holding B.V.....</td> <td>Nizozemska</td> <td>44,00<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td>ABM Hotel Holding B.V.....</td> <td>Nizozemska</td> <td>44,00<sup>(2)</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>Izvor: Podaci Grupe</p>	Tvrtka	Država sjedišta	Udio u temeljnom kapitalu (%)	Germany Real Estate B.V.....	Nizozemska	100,00	ABK Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	100,00 <sup>(1)</sup>	ACO Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	100,00 <sup>(1)</sup>	Ulika d.o.o.....	Hrvatska	100,00	Mažurana d.o.o.....	Hrvatska	100,00	Sugarhill Investments B.V.....	Nizozemska	88,00	PPHE Germany Holdings GmbH	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>	PPHE Nürnberg Operator	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>	Hotelbetriebsgesellschaft mbH.....			Park Plaza Germany Holdings GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>	Park Plaza Nürnberg GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>	Park Plaza Hotels Berlin Wallstraße GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>	art'otel berlin city center west gmbH.	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>	art'otel Köln Betriebsgesellschaft mbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>	SW Szállodaüzemeltető Kft.....	Mađarska	88,00 <sup>(2)</sup>	Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	Njemačka	44,00 <sup>(2)</sup>	art'otel Berlin-Mitte / Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH.....	Njemačka	44,00 <sup>(2)</sup>	Arena Hospitality Management d.o.o.	Hrvatska	88,00 <sup>(2)</sup>	Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>	PPBK Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	44,00 <sup>(2)</sup>	ABM Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	44,00 <sup>(2)</sup>
Tvrtka	Država sjedišta	Udio u temeljnom kapitalu (%)																																																																		
Germany Real Estate B.V.....	Nizozemska	100,00																																																																		
ABK Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	100,00 <sup>(1)</sup>																																																																		
ACO Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	100,00 <sup>(1)</sup>																																																																		
Ulika d.o.o.....	Hrvatska	100,00																																																																		
Mažurana d.o.o.....	Hrvatska	100,00																																																																		
Sugarhill Investments B.V.....	Nizozemska	88,00																																																																		
PPHE Germany Holdings GmbH	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
PPHE Nürnberg Operator	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
Hotelbetriebsgesellschaft mbH.....																																																																				
Park Plaza Germany Holdings GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
Park Plaza Nürnberg GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
Park Plaza Hotels Berlin Wallstraße GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
art'otel berlin city center west gmbH.	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
art'otel Köln Betriebsgesellschaft mbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
SW Szállodaüzemeltető Kft.....	Mađarska	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	Njemačka	44,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
art'otel Berlin-Mitte / Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH.....	Njemačka	44,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
Arena Hospitality Management d.o.o.	Hrvatska	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
PPBK Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	44,00 <sup>(2)</sup>																																																																		
ABM Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	44,00 <sup>(2)</sup>																																																																		

		<p>Napomene:</p> <p>(1) Neizravan udio putem Germany Real Estate B.V.  (2) Neizravan udio putem Sugarhill Investments B.V.  (3) Zajednički pothvati (<i>joint ventures</i>) Grupe nisu konsolidirani u Financijskim izvještajima Grupe.</p> <p>Grupa je tijekom 2016. godine i početkom 2017. godine sudjelovala u određenom broju značajnih transakcija, uključujući ali ne ograničavajući se na:</p> <p>(i) stjecanje 88%-tnog udjela u Sugarhill Grupi (<b>Unos Sugarhilla</b>) zajedno s pripadajućim izmjenama, dopunama i novacijom postojećih ugovora o upravljanju Grupe za njene objekte u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj (<b>Operativno restrukturiranje</b>); i</p> <p>(ii) kupnju hotela art'otel colgone i art'otel berlin kudamm od strane Grupe, koja je okončana u veljači 2017. godine.</p> <p>Gore navedena tablica odražava navedene transakcije u mjeri u kojoj su iste relevantne za strukturu Grupe.</p>
B.6	Udjeli u temeljnom kapitalu Društva i prava glasa	<p>Na dan 22. ožujka 2017. godine i na temelju stanja upisa u registru dionica kod SKDD-a, Društvo je imalo 4.152 dioničara.</p> <p>Dioničari Društva koji drže 5 ili više posto Dionica su:</p> <p>(i) Dvadeset Osam d.o.o. (društvo kćer u 100%-tnom neizravnom vlasništvu PPHE-a) kontrolira Društvo tako što drži 2.523.593 redovne dionice Društva, koje glase na ime i koje čine 77,09% temeljnog kapitala Društva; i</p> <p>(ii) AZ mirovinski fondovi, odnosno AZ obvezni mirovinski fond kategorije B i AZ obvezni mirovinski fond kategorije A, zajedno i izravno drže 190.761 redovnu dionicu Društva, koje glase na ime i koje čine 5,83% temeljnog kapitala Društva.</p> <p>Na dan 22. ožujka 2017. godine, od ukupno 4.152 dioničara Društva, 4.142 dioničara držalo je 352.625 redovnih dionica Društva, koje glase na ime, koje čine 10,77% temeljnog kapitala Društva.</p> <p>Društvo drži 169 vlastitih dionica, što na dan 22. ožujka 2017. godine predstavlja 0,01% temeljnog kapitala Društva.</p> <p>Sve Dionice daju jednako pravo glasa.</p>
B.7	Odabrane povijesne ključne financijske informacije	<p>U nastavku se daju odabrane povijesne ključne financijske informacije. Izvještajna valuta odabrana od strane Grupe i Sugarhill Grupe je potrebe financijskog izvještavanja u skladu s MSFI-jevima je HRK (hrvatska kuna). Osim ako nije drugačije navedeno, sva informativna preračunavanja iz kuna u eure u ovom Prospektu izvršena su prema srednjem tečaju na dan 31. prosinca 2016. godine, koji je iznosio 7,56 kuna za 1,00 euro, te koji je Društvo koristilo u pripremi Financijskih izvještaja Grupe u skladu s MSFI-jevima. Ovaj Prospekt također sadrži preračunavanja iz kuna u eure prema srednjem tečaju HRK/EUR HNB-a na datume navedene u Prospektu.</p> <p>Tablice u nastavku prikazuju ključne financijske informacije za Grupi koje su izvedene iz konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, zajedno s bilješkama. Financijski izvještaji Grupe pripremljeni su u skladu s MSFI-jevima usvojenima na razini Europske unije.</p>

**Konsolidirani računi dobiti i gubitka Grupe<sup>(1)</sup>**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	2016.	2016.	2015.	2014.
	(u tisućama HRK)	(u tisućama EUR)	(u tisućama HRK)	(u tisućama HRK)
Prihodi	435.871	57.655	402.759	354.167
Poslovni rashodi	(295.100)	(39.034)	(277.047)	(255.932)
<b>EBITDAR</b>	<b>140.771</b>	<b>18.621</b>	<b>125.712</b>	<b>98.235</b>
Troškovi najma i koncesijska naknada za zemljišta	(8.748)	(1.157)	(8.771)	(8.903)
<b>EBITDA</b>	<b>132.023</b>	<b>17.463</b>	<b>116.941</b>	<b>89.332</b>
Amortizacija i umanjenje vrijednosti	(222.511)	(29.433)	(59.586)	(69.410)
<b>EBIT</b>	<b>(90.488)</b>	<b>(11.969)</b>	<b>57.355</b>	<b>19.922</b>
Financijski rashodi	(41.007)	(5.424)	(32.385)	(29.447)
Financijski prihodi	136	18	59	95
Ostali prihodi i rashodi	(6.612)	(875)	(1.297)	(1.416)
<b>(Gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>	<b>(137.971)</b>	<b>(18.250)</b>	<b>23.732</b>	<b>(10.846)</b>
Dobit od/(trošak) poreza na dobit	23.716	3.137	(5.793)	(1.951)
<b>(Gubitak)/dobit tekuće godine</b>	<b>(114.255)</b>	<b>(15.113)</b>	<b>17.939</b>	<b>(12.797)</b>

**Konsolidirani izvještaji o financijskom stanju Grupe<sup>(1)</sup>**

	Na dan 31. prosinca			
	2016.	2016.	2015.	2014.
	(u tisućama HRK)	(u tisućama EUR)	(u tisućama HRK)	(u tisućama HRK)
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>1.468.819</b>	<b>194.288</b>	<b>1.313.919</b>	<b>1.304.464</b>
Kratkotrajna imovina	177.701	23.505	159.344	111.085
<b>Ukupna imovina</b>	<b>1.646.520</b>	<b>217.794</b>	<b>1.473.263</b>	<b>1.415.549</b>
Ukupni kapital	804.244	106.381	837.728	819.819
Dugoročne obveze	585.380	77.431	567.942	527.377
Kratkoročne obveze	256.896	33.981	67.593	68.353
<b>Ukupne obveze</b>	<b>842.276</b>	<b>111.412</b>	<b>635.535</b>	<b>595.730</b>

<b>Ukupni kapital i obveze</b>	<b>1.646.520</b>	217.794	<b>1.473.263</b>	<b>1.415.549</b>
--------------------------------	------------------	---------	------------------	------------------

**Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku Grupe<sup>(1)</sup>**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	2016. (u tisućama HRK)	2016. (u tisućama EUR)	2015. (u tisućama HRK)	2014. (u tisućama HRK)
Novčani tok od poslovnih aktivnosti	118.119	15.624	93.410	82.375
Novčani tok od investicijskih aktivnosti	(157.942)	(20.892)	(72.124)	(147.032)
Novčani tok od financijske aktivnosti	22.442	2.969	28.219	95.925
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	(17.381)	(2.299)	49.505	31.268
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	147.787	19.549	98.282	67.014
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	130.406	17.249	147.787	98.282

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

**Napomene:**

(1) Budući da je Unos Sugarhilla uključivao spajanje poslovanja pod zajedničkom kontrolom, nije bila riječ o poslovnom spajanju u smislu MSFI-ja 3. Retroaktivna primjena metode knjigovodstvene vrijednosti prednika mogla se primijeniti od 1. travnja 2016. godine kao datuma na koji je Sugarhill Grupa postala dijelom grupe društava pod zajedničkom kontrolom. Međutim, Društvo smatra da se tom metodom ne bi poboljšala kvaliteta informacija koje se daju ulagateljima za tekuću godinu i u nadolazećim godinama. Stoga se u slučaju stjecanja Sugarhill Grupe odlučilo za prospektivnu metodu. Sukladno tome, Financijski izvještaji Grupe odražavaju rezultate poslovanja za godine koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, a koji ne uključuju Sugarhill Grupu. Međutim, konsolidirani izvještaj o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine uzima u obzir učinak Unosa Sugarhilla, kao što će tako biti i u Financijskim izvještajima Grupe za razdoblje nakon 31. prosinca 2016. godine. Kao posljedica toga, izvještaj o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine nije izravno usporediv s izvještajima o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinca 2015. godine i na dan 31. prosinca 2014. godine.

**Analiza Ključnih pokazatelja uspješnosti poslovanja za Grupu**

Nerevidirani KPU-ovi koji se daju u nastavku izvedeni su iz Financijskih izvještaja Grupe i podataka o poslovanju.

**Ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja za Grupu**

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
OCC (%) <sup>(1)</sup>	45,3	44,2	45,9
Prosječna cijena smještaja (u HRK) <sup>(2)</sup>	472,4	445,4	406,5
RevPAR (u HRK) <sup>(3)</sup>	213,9	196,8	186,5
Usklađena dobit prije oporezivanja (u tisućama HRK) <sup>(4)(5)</sup>	42.749	25.029	3.792

Izvor: Podaci Grupe

**Napomene:**

(1) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg

su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.

- (2) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica popunjenih gostima smještajnog objekta.
- (3) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice predstavljaju broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren tijekom godine, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (4) Dobit prije oporezivanja usklađena u odnosu na učinke događaja i transakcija koje su, prema mišljenju Društva, izvanredne ili jednokratne.
- (5) Usklađena dobit prije oporezivanja nije mjera uspješnosti poslovanja prema MSFI-jevima i potencijalni Ulagatelji navedeno ne bi trebali smatrati alternativnom mjerom uspješnosti poslovanja prema MSFI-jevima.

U sljedećim tablicama navode se ključne financijske informacije Sugarhill Grupe koje su izvedene iz kombiniranih financijskih izvještaja Sugarhill Grupe na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, zajedno s bilješkama. Financijski izvještaji Sugarhill Grupe pripremljeni su u skladu s MSFI-jevima koji su usvojeni na razini Europske unije, na istoj osnovi korištenoj kod pripreme Financijskih izvještaja Grupe.

#### **Račun dobiti i gubitka Sugarhill Grupe**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	2016. (u tisućama HRK)	2016. (u tisućama EUR)	2015. (u tisućama HRK)	2014. (u tisućama HRK)
Prihodi	202.005	26.720	187.186	175.148
Poslovni rashodi	(144.805)	(19.154)	(132.132)	(121.147)
<b>EBITDAR</b>	<b>57.200</b>	<b>7.566</b>	<b>55.054</b>	<b>54.001</b>
Troškovi najma	(43.199)	(5.714)	(53.840)	(46.277)
<b>EBITDA</b>	<b>14.001</b>	<b>1.852</b>	<b>1.214</b>	<b>7.724</b>
Amortizacija	(3.656)	(484)	(1.893)	(2.323)
<b>EBIT</b>	<b>10.345</b>	<b>1.368</b>	<b>(679)</b>	<b>5.401</b>
Financijski rashodi	(7.038)	(931)	(5.874)	(5.585)
Financijski prihodi	826	109	910	977
Ostali prihodi	(3.774)	(499)	-	13.570
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata ( <i>joint ventures</i> )	(650)	(86)	1.605	1.899
<b>Dobit (gubitak) prije oporezivanja</b>	<b>(291)</b>	<b>(38)</b>	<b>(4.038)</b>	<b>16.262</b>
Dobit od /(trošak) od poreza na dobit	(6.248)	(826)	5.579	(160)
<b>Dobit (gubitak) tekuće godine</b>	<b>(6.539)</b>	<b>(865)</b>	<b>1.540</b>	<b>16.102</b>
<b>Bilanca Sugarhill Grupe</b>				
	Na dan 31. prosinca			
	2016.	2016.	2015.	2014.

	(u tisućama HRK)	(u tisućama EUR)	(u tisućama HRK)	(u tisućama HRK)
Dugotrajna imovina	267.844	35.429	208.748	134.477
Kratkotrajna imovina	59.010	7.806	36.169	47.141
<b>Ukupna imovina</b>	<b>326.854</b>	<b>43.235</b>	<b>244.917</b>	<b>181.618</b>
Ukupni kapital	189.216	25.029	(92.883)	(95.301)
Dugoročne obveze	8	1	223.656	189.098
Kratkoročne obveze	137.630	18.205	114.145	87.821
Ukupne obveze	137.638	18.206	337.801	276.919
<b>Ukupni kapital i obveze</b>	<b>326.854</b>	<b>43.235</b>	<b>244.917</b>	<b>181.618</b>
<b>Izveštaj o novčanom tijeku Sugarhill Grupe</b>				
<b>Za godinu koja je završila 31. prosinca</b>				
	<b>2016.</b>	<b>2016.</b>	<b>2015.</b>	<b>2014.</b>
	(u tisućama HRK)	(u tisućama EUR)	(u tisućama HRK)	(u tisućama HRK)
Novčani tok od poslovnih aktivnosti	3.104	411	(1.883)	1.933
Novčani tok od investicijskih aktivnosti	(71.250)	(9.425)	(56.828)	(52.012)
Novčani tok od financijske aktivnosti	89.685	11.863	50.969	37.006
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	21.539	2.849	(7.742)	(13.073)
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	16.483	2.180	24.280	37.835
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	37.932	5.017	16.483	24.280
Izvor: Financijski izvještaji Sugarhill Grupe				
<b>Analiza Ključnih pokazatelja uspješnosti poslovanja za Sugarhill Grupu</b>				
U sljedećoj tablici navode se ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja za Sugarhill Grupu za 2016., 2015. i 2014. godinu na bazi 365 dana.				
<b>Ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja za Sugarhill Grupu</b>				
	<b>2016.</b>	<b>2015.</b>	<b>2014.</b>	
	(u HRK osim %)			
<b>Njemačka ADR</b>	726,6	659,5	597,6	

		OCC	70,1%	82,6%	83,6%
		.....			
		RevPAR	509,7	544,4	499,7
		.....			
		<b>Mađarska</b>			
		ADR	564,9	545,3	478,5
		.....			
		OCC	80,8%	79,3%	79,6%
		.....			
		RevPAR	456,5	432,7	381,1
		.....			
		<b>Sugarhill Grupa</b>			
		ADR	689,4	633,4	570,6
		.....			
		OCC	72,3%	81,8%	82,7%
		.....			
		RevPAR	498,7	518,2	471,8
		.....			
		Izvor: Podaci Grupe			
		<b>Trenutno poslovanje i mogućnosti</b>			
		Između 1. siječnja i 28. veljače 2017. godine, prihodi Grupe bili su značajno veći u odnosu na odgovarajuće razdoblje u 2016. godini prvenstveno zbog konsolidacije poslovnih rezultata Sugarhill Grupe provedene po prvi put.			
		U Njemačkoj i Mađarskoj prihodi su bili značajno veći tijekom predmetnog razdoblja, odražavajući kako poslovanje Park Plaza Nürnberg tijekom razdoblja (nakon otvorenja u lipnju 2016. godine), tako i solidne rezultate u ostalim hotelima Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj. Povećani prihodi postojećih hotela Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj odražavali su veći ADR i OCC na bazi dana poslovanja. EBITDA za hotele Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj veći je u odnosu na prethodnu godinu te je u skladu s očekivanjima rukovodstva.			
		U veljači 2017. godine, Grupa je dovršila stjecanje vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm. Prethodno je Grupa upravljala tim objektima sukladno operativnim zakupima s trećim stranama. Akvizicije su djelomično financirane kreditom od 10 milijuna EUR zajmodavca Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin (VZB), kreditom od 38 milijuna EUR zajmodavca Deutsche Hypo i dva zajma u ukupnom iznosu do 11 milijuna EUR zajmodavca Euro Sea, člana PPHE Hotel Grupe.			
		Kao što je bio slučaj u 2016. godini, samo jedan od hotela Grupe u Hrvatskoj, Park Plaza Belvedere Medulin, poslovao je tijekom razdoblja od dva mjeseca i, kao što je i u prošlosti bio slučaj, poslovanje Grupe u Hrvatskoj stvaralo je gubitke u razdoblju od dva mjeseca i očekuje se da će stvarati gubitke u prvom tromjesečju 2017. godine. Prihodi Grupe u Hrvatskoj za ovo razdoblje od dva mjeseca uglavnom su bili jednaki prihodima u odnosu na isto razdoblje 2016. godine. Međutim, Društvo očekuje jaku ljetnu sezonu, s povećanjem rezervacija u smještajnim objektima u Hrvatskoj na dan 28. veljače 2017. godine, u odnosu na usporedivi datum u 2016. godini.			
		Tijekom tog razdoblja, Grupa je nastavila rad na: (i) obnovi Hotela Holiday; (ii) ugradnji trećeg bazena i izgradnji dva nogometna igrališta za sve vremenske uvjete u Park Plaza Belvedere Medulin; i (iii) izgradnji nove zgrade recepcije u kampu Stupice. U svakom slučaju, očekuje se da će radovi biti dovršeni do početka ljetne sezone 2017. godine.			
		Osim navedenog, nije došlo do značajnih promjena u financijskom ili komercijalnom položaju Grupe od 31. prosinca 2016. godine kao datuma			



		na koji su pripremljeni posljednji revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe.																																																																																																																																													
B.8	Odabrane ključne probne financijske informacije	<p>Sljedeće odabrane nerevidirane pro forma konsolidirane informacije iz računa dobiti i gubitka za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. godine i povezane bilješke pripremljene su radi primjera učinka koji bi (i) Unos Sugarhilla u vezi s Operativnim restrukturiranjem i (ii) stjecanje vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm, imali da su se dogodili 1. siječnja 2016. godine. Takve pro forma financijske informacije pripremljene su u skladu s Prilogom II. Uredbe i na način koji je u skladu s računovodstvenim politikama primijenjenim pri sastavljanju Financijskih izvještaja Grupe. Pro forma financijske informacije pripremljene su isključivo u svrhu primjera, te se zbog svoje prirode odnose na hipotetsku situaciju i stoga ne predstavljaju stvarni financijski položaj ili rezultate Grupe. Iz tih razloga Pro forma financijske informacije ne mogu dati pravu sliku o financijskom položaju ili rezultatima Grupe, niti su indikativne za rezultate za koje se može, ali i ne mora očekivati da će biti postignuti u budućnosti.</p> <p><b>Nerevidirani pro forma konsolidirani račun dobiti i gubitka za poslovnu godinu koje je završila 31. prosinca 2016. godine</b></p> <p>(u tisućama HRK)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="4"></th> <th rowspan="4">Grupa</th> <th colspan="3">Pro forma usklađenja</th> <th colspan="2">Pro forma Grupe</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje</th> <th colspan="2">Stjecanje vlasništva u Njemačkoj</th> </tr> <tr> <th>Sugarhill Grupa</th> <th>Operativno restrukturiranje</th> <th>Unos Sugarhilla i restrukturiranje</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <th>Napomena 1</th> <th colspan="2">Napomena 2</th> <th colspan="2">Napomena 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prihodi</td> <td>435.871</td> <td>202.005</td> <td>(4.223)</td> <td>197.782</td> <td>-</td> <td>633.653</td> </tr> <tr> <td>Poslovni rashodi</td> <td>(295.100)</td> <td>(144.805)</td> <td>23.967</td> <td>(120.838)</td> <td>-</td> <td>(415.938)</td> </tr> <tr> <td><b>EBITDAR</b></td> <td><b>140.771</b></td> <td><b>57.200</b></td> <td><b>19.744</b></td> <td><b>76.944</b></td> <td>-</td> <td><b>(217.715)</b></td> </tr> <tr> <td>Troškovi najma</td> <td>(8.748)</td> <td>(43.199)</td> <td>-</td> <td>(43.199)</td> <td>19.230</td> <td>(32.717)</td> </tr> <tr> <td><b>EBITDA</b></td> <td><b>132.023</b></td> <td><b>14.001</b></td> <td><b>19.744</b></td> <td><b>33.745</b></td> <td><b>19.230</b></td> <td><b>184.998</b></td> </tr> <tr> <td>Amortizacija</td> <td>(222.511)</td> <td>(3.656)</td> <td>-</td> <td>(3.656)</td> <td>(9.488)</td> <td>(235.655)</td> </tr> <tr> <td><b>EBIT</b></td> <td><b>(90.488)</b></td> <td><b>10.345</b></td> <td><b>19.744</b></td> <td><b>30.089</b></td> <td><b>9.742</b></td> <td><b>(50.657)</b></td> </tr> <tr> <td>Financijski rashodi</td> <td>(41.007)</td> <td>(7.038)</td> <td>-</td> <td>(7.038)</td> <td>(16.182)</td> <td>(64.277)</td> </tr> <tr> <td>Financijski prihodi</td> <td>136</td> <td>826</td> <td>-</td> <td>826</td> <td>-</td> <td>962</td> </tr> <tr> <td>Ostali prihodi i troškovi</td> <td>(6.612)</td> <td>(3.774)</td> <td>-</td> <td>(3.774)</td> <td>-</td> <td>(10.386)</td> </tr> <tr> <td>Udio u rezultatima zajedničkih pothvata (<i>joint ventures</i>)</td> <td>-</td> <td>(650)</td> <td>-</td> <td>(650)</td> <td>-</td> <td>(650)</td> </tr> <tr> <td><b>(Gubitak) dobit prije oporezivanja</b></td> <td><b>(137.971)</b></td> <td><b>(291)</b></td> <td><b>19.744</b></td> <td><b>19.453</b></td> <td><b>(6.440)</b></td> <td><b>(124.958)</b></td> </tr> <tr> <td>Porez na dobit</td> <td>23.716</td> <td>(6.248)</td> <td>(3.949)</td> <td>(10.197)</td> <td>-</td> <td>13.519</td> </tr> <tr> <td><b>(Gubitak) dobit nakon oporezivanja</b></td> <td><b>(114.255)</b></td> <td><b>(6.539)</b></td> <td><b>15.795</b></td> <td><b>9.256</b></td> <td><b>(6.440)</b></td> <td><b>(111.439)</b></td> </tr> <tr> <td><b>Gubitak koji se pripisuje:</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Većinskim dioničarima</td> <td>(114.255)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(112.550)</td> </tr> <tr> <td>Manjinskim dioničarima</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1.111</td> </tr> </tbody> </table> <p>Izvor: Podaci Grupe</p>		Grupa	Pro forma usklađenja			Pro forma Grupe		Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje			Stjecanje vlasništva u Njemačkoj		Sugarhill Grupa	Operativno restrukturiranje	Unos Sugarhilla i restrukturiranje			Napomena 1	Napomena 2		Napomena 3		Prihodi	435.871	202.005	(4.223)	197.782	-	633.653	Poslovni rashodi	(295.100)	(144.805)	23.967	(120.838)	-	(415.938)	<b>EBITDAR</b>	<b>140.771</b>	<b>57.200</b>	<b>19.744</b>	<b>76.944</b>	-	<b>(217.715)</b>	Troškovi najma	(8.748)	(43.199)	-	(43.199)	19.230	(32.717)	<b>EBITDA</b>	<b>132.023</b>	<b>14.001</b>	<b>19.744</b>	<b>33.745</b>	<b>19.230</b>	<b>184.998</b>	Amortizacija	(222.511)	(3.656)	-	(3.656)	(9.488)	(235.655)	<b>EBIT</b>	<b>(90.488)</b>	<b>10.345</b>	<b>19.744</b>	<b>30.089</b>	<b>9.742</b>	<b>(50.657)</b>	Financijski rashodi	(41.007)	(7.038)	-	(7.038)	(16.182)	(64.277)	Financijski prihodi	136	826	-	826	-	962	Ostali prihodi i troškovi	(6.612)	(3.774)	-	(3.774)	-	(10.386)	Udio u rezultatima zajedničkih pothvata ( <i>joint ventures</i> )	-	(650)	-	(650)	-	(650)	<b>(Gubitak) dobit prije oporezivanja</b>	<b>(137.971)</b>	<b>(291)</b>	<b>19.744</b>	<b>19.453</b>	<b>(6.440)</b>	<b>(124.958)</b>	Porez na dobit	23.716	(6.248)	(3.949)	(10.197)	-	13.519	<b>(Gubitak) dobit nakon oporezivanja</b>	<b>(114.255)</b>	<b>(6.539)</b>	<b>15.795</b>	<b>9.256</b>	<b>(6.440)</b>	<b>(111.439)</b>	<b>Gubitak koji se pripisuje:</b>							Većinskim dioničarima	(114.255)					(112.550)	Manjinskim dioničarima						1.111
	Grupa	Pro forma usklađenja			Pro forma Grupe																																																																																																																																										
		Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje			Stjecanje vlasništva u Njemačkoj																																																																																																																																										
		Sugarhill Grupa			Operativno restrukturiranje	Unos Sugarhilla i restrukturiranje																																																																																																																																									
		Napomena 1	Napomena 2		Napomena 3																																																																																																																																										
Prihodi	435.871	202.005	(4.223)	197.782	-	633.653																																																																																																																																									
Poslovni rashodi	(295.100)	(144.805)	23.967	(120.838)	-	(415.938)																																																																																																																																									
<b>EBITDAR</b>	<b>140.771</b>	<b>57.200</b>	<b>19.744</b>	<b>76.944</b>	-	<b>(217.715)</b>																																																																																																																																									
Troškovi najma	(8.748)	(43.199)	-	(43.199)	19.230	(32.717)																																																																																																																																									
<b>EBITDA</b>	<b>132.023</b>	<b>14.001</b>	<b>19.744</b>	<b>33.745</b>	<b>19.230</b>	<b>184.998</b>																																																																																																																																									
Amortizacija	(222.511)	(3.656)	-	(3.656)	(9.488)	(235.655)																																																																																																																																									
<b>EBIT</b>	<b>(90.488)</b>	<b>10.345</b>	<b>19.744</b>	<b>30.089</b>	<b>9.742</b>	<b>(50.657)</b>																																																																																																																																									
Financijski rashodi	(41.007)	(7.038)	-	(7.038)	(16.182)	(64.277)																																																																																																																																									
Financijski prihodi	136	826	-	826	-	962																																																																																																																																									
Ostali prihodi i troškovi	(6.612)	(3.774)	-	(3.774)	-	(10.386)																																																																																																																																									
Udio u rezultatima zajedničkih pothvata ( <i>joint ventures</i> )	-	(650)	-	(650)	-	(650)																																																																																																																																									
<b>(Gubitak) dobit prije oporezivanja</b>	<b>(137.971)</b>	<b>(291)</b>	<b>19.744</b>	<b>19.453</b>	<b>(6.440)</b>	<b>(124.958)</b>																																																																																																																																									
Porez na dobit	23.716	(6.248)	(3.949)	(10.197)	-	13.519																																																																																																																																									
<b>(Gubitak) dobit nakon oporezivanja</b>	<b>(114.255)</b>	<b>(6.539)</b>	<b>15.795</b>	<b>9.256</b>	<b>(6.440)</b>	<b>(111.439)</b>																																																																																																																																									
<b>Gubitak koji se pripisuje:</b>																																																																																																																																															
Većinskim dioničarima	(114.255)					(112.550)																																																																																																																																									
Manjinskim dioničarima						1.111																																																																																																																																									

		<p>Napomene:</p> <p>(1) Izvedeno iz Financijskih izvještaja Grupe bez značajnih usklađivanja.</p> <p>(2) Usklađivanja radi prikazivanja učinka Unosa Sugarhilla u vezi s Operativnim restrukturiranjem kao da su se isti dogodili 1. siječnja 2016. godine. Iznosi koji se odnose na Unos Sugarhilla izvedeni su iz Financijskih izvještaja Sugarhill Grupe bez značajnih usklađivanja.</p> <p>(3) Usklađivanja radi prikazivanja učinka stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm kao da su se isti dogodili 1. siječnja 2016. godine. U veljači 2017. godine, Grupa je dovršila postupak stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm, koje je Sugarhill Grupa prije unajmljivala od vlasnika i upravljala istima prema ugovorima o operativnom najmu.</p>
B.9	Predviđanje / procjena dobiti	Nije primjenjivo. Društvo nije uključilo predviđanja ili procjene dobiti u Prospekt.
B.10	Ograničenja u izvješću o reviziji povijesnih financijskih informacija	Nije primjenjivo. U izvješću u reviziji ne navode se ograničenja.
B.11	Obrtni kapital	Nije primjenjivo. Društvo smatra da je postojeći obrtni kapital dostatan za trenutne zahtjeve Grupe, a posebno da je dostatan za razdoblje od najmanje 12 mjeseci od datuma ovog Prospekta.

<b>Odjeljak C – Vrijednosni papiri</b>		
C.1	Vrsta i rod vrijednosnih papira koji su predmet ponude i/ili uvrštenja u trgovanje, uključujući sve identifikacijske brojeve vrijednosnih papira	Ovaj Prospekt odnosi se na (i) uvrštenje 1.091.250 redovnih dionica hotelijerskog društva ARENA HOSPITALITY GROUP d.d. ( <b>Društvo</b> ) koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kn svaka na Službeno tržište, koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku, za koje se očekuje da će nakon uvrštenja na Službeno tržište imati ISIN oznaku HRARNTRA0004 i oznaku vrijednosnog papira ARNT-R-A ( <b>Dionice za uvrštenje</b> ), i (ii) javnu ponudu i uvrštenje od najmanje 1.000.000 do najviše 2.000.000 redovnih dionica Društva koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kn svaka, za koje se očekuje da će nakon uvrštenja na Službeno tržište imati ISIN oznaku HRARNTRA0004 i oznaku vrijednosnog papira ARNT-R-A ili bilo koju drugu ISIN oznaku i oznaku vrijednosnog papira koje odredi SKDD ( <b>Nove dionice</b> ) u vezi s namjeravanim uvrštenjem istih ( <b>Ponuda</b> ).
C.2	Valuta izdanja vrijednosnih papira	Dionice (uključujući Dionice za uvrštenje i Nove dionice) jesu i bit će denominirane u kunama.
C.3	Broj izdanih dionica i naznaka nominalne vrijednosti dionica ili da dionice nemaju nominalnu vrijednost	<p>Na datum ovog Prospekta, temeljni kapital Društva iznosi 65.475.000,00 kn i podijeljen je na 3.273.750 redovnih dionica koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 svaka, koje su u cijelosti uplaćene, a koje uključuju 2.182.500 dionica koje su uvrštene na Službeno tržište (<b>Uvrštene dionice</b>) i Dionice za uvrštenje.</p> <p>Uvrštene dionice i Dionice za uvrštenje izdane su u nematerijaliziranom obliku i vode se kod SKDD-a kao redovne dionice koje glase na ime pod oznakom vrijednosnog papira ARNT-R-A i ISIN oznakom HRARNTRA0004 (Uvrštene dionice) i pod oznakom vrijednosnog papira ARNT-R-B i ISIN oznakom HRARNTRB0003 (Dionice za uvrštenje). Nakon uvrštenja na Službeno tržište, očekuje se da će Dionice za uvrštenje imati ISIN oznaku HRARNTRA0004 i oznaku vrijednosnog papira ARNT-R-A.</p>

C.4	Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira	<p>Na datum ovog Prospekta, ne postoje različiti rodovi dionica Društva. Sve Dionice su redovne dionice. Sukladno Zakonu o trgovačkim društvima i Statutu, Uvrštene dionice i Dionice za uvrštenje imatelju daju sljedeća prava:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pravo na sudjelovanje i glasovanje na Glavnoj skupštini;</li> <li>• pravo na isplatu dividende. Glavna skupština odlučuje o upotrebi neto dobiti Društva za svaku poslovnu godinu. Glavna skupština može odlučiti da se neto dobit Društva isplati dioničarima i/ili rasporedi u rezerve i/ili ne dijeli dioničarima odnosno prenese. Dividenda svakog dioničara određuje se prema temeljnom kapitalu Društva koji otpada na njegove dionice;</li> <li>• pravo prvenstva pri upisu novih dionica u slučaju izdanja novih dionica, iako Glavna skupština može odlučiti isključiti to pravo, u cijelosti ili djelomično, u skladu s uvjetima propisanim Zakonom o trgovačkim društvima i drugim primjenjivim propisima;</li> <li>• pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase Društva, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i drugim primjenjivim propisima; i</li> <li>• pravo na obaviještenost vezano za poslovanje Društva i druga upravljačka i imovinska prava imatelja dionica koja proizlaze iz odredbi Zakona o trgovačkim društvima i drugih relevantnih propisa.</li> </ul> <p>Svaki dioničar Društva ima pravo na jedan glas po dionici, a Dionice ne daju različita prava glasa.</p> <p>Nove dionice daju ista prava kao Uvrštene dionice i Dionice za uvrštenje.</p> <p>Nema ograničenja u pravu na držanje Dionica. Pored toga, za strane državljane ili nerezidente nema ograničenja u pravu na držanje Dionica ili u odnosu na pravo glasa koje one daju.</p>
C.5	Opis svih ograničenja u vezi sa slobodnom prenosivosti vrijednosnih papira	<p>Nakon njihovog izdavanja, Nove dionice bit će slobodno prenosive. Očekuje se da će Dionice za uvrštenje i Nove dionice biti primljene u trgovanje na Službenom tržištu, nakon čega će biti slobodno prenosive u skladu s važećim propisima (uključujući propise i pravila Zagrebačke burze).</p>
C.6	Uvrštenje vrijednosnih papira u trgovanje na uređenom tržištu	<p>Ovo je javna ponuda Novih dionica i u vrijeme objave ovog Prospekta nije moguće trgovati Novim dionicama. U vrijeme objave ovog Prospekta nije moguće trgovati Dionicama za uvrštenje na Uređenom tržištu.</p> <p>Glavna skupština donijela je dana 22. ožujka 2017. godine odluku o uvrštenju Dionica za uvrštenje i Novih dionica na Službeno tržište radi trgovanja na Uređenom tržištu.</p> <p>Očekuje se da će zahtjev za uvrštenje Dionica za uvrštenje i Novih dionica na Službeno tržište biti podnesen dana 2. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma) te da će trgovanje Dionicama za uvrštenje i Novim dionicama započeti, podložno odobrenju uvrštenja od strane Zagrebačke burze, dana 5. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma). Očekuje se da će se Dionicama za uvrštenje i Novim dionicama trgovati pod oznakom vrijednosnog papira ARNT-R-A i ISIN oznakom HRARNTRA0004, nakon njihovog uvrštenja na Službeno tržište, ili pod bilo kojom drugom ISIN oznakom i oznakom vrijednosnog papira koje odredi SKDD. Međutim, Društvo ne jamči uvrštenje Dionica za uvrštenje i Novih dionica na Službeno tržište.</p> <p>Društvo nije podnijelo zahtjev za uvrštenje Dionica radi trgovanja na bilo kojoj drugoj burzi ili uređenom tržištu.</p>

C.7	Politika dividende	<p>Društvo namjerava zadržati svoju buduću dobit za poslovanje i za razvoj poslovanja, pa stoga, ne predviđa isplatu bilo kakve dividende najmanje 18 mjeseci nakon Ponude. Društvo će razmotriti navedenu politiku u svjetlu mogućnosti rasta koje su na raspolaganju Grupi, te istu može revidirati s vremena na vrijeme.</p> <p>Povijesno gledano, Društvo nikada nije isplatilo dividendu. Na dan 31. prosinca 2016. godine Društvo je imalo 91,0 milijuna kuna prenesenog gubitka pa je, stoga, po hrvatskom pravu, trenutno ograničeno u isplati dividende. Bilo koja isplata dividende uvjetovana je postupanjem sukladno određenim odredbama relevantnih ugovora o kreditu.</p> <p>Osim razloga relevantnih prema hrvatskom pravu koji se objašnjavaju u nastavku ovog Prospekta, iznos budućih isplata dividende, ako postoji, ovisit će o budućoj zaradi, financijskom stanju, novčanim tokovima, zahtjevima vezanima uz obrtni kapital i planovima kapitalnih izdataka Grupe te o drugim čimbenicima.</p> <p>Svaka raspodjela dividende bit će u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima.</p>
-----	--------------------	---

<b>Odjeljak D – Rizici</b>		
D.1	<p>Ključne informacije o ključnim rizicima koji su specifični za Društvo ili njegovu djelatnost</p>	<p>Svako ulaganje u vrijednosne papire povezano je s rizikom. Prije bilo kakve odluke o ulaganju, važno je pažljivo analizirati čimbenike rizika koji se smatraju relevantnim za budući razvoj Društva i za Dionice. Ovi rizici uključuju, između ostalog, sljedeće ključne rizike povezane s industrijom i poslovanjem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grupa je u svom poslovanju ovisna o svojim odnosima s PPHE Hotel Grupom, svojim najvećim neizravnim dioničarom, i Carlsonom, uključujući u odnosu na pristup pravu na upravljanje i razvoj bilo kojeg novog objekta pod brendom Park Plaza, te pristup prodajnim, marketinškim i centralnim uslugama podrške i pristup rezervacijskom sustavu Carlsona. Poslovni uspjeh Grupe i sposobnost da provede svoju strategiju rasta u velikoj mjeri ovisit će o uspješnom izvršavanju ovih usluga te o kontinuiranoj snazi i nastavku trajanja odnosa s PPHE Hotel Grupom i neizravnim odnosima s Carlsonom.</li> <li>• Poslovanje Grupe u Hrvatskoj sezonskog je karaktera što povećava utjecaj određenih vremenskih prilika na rezultate poslovanja Grupe ako takve prilike nastupe tijekom razdoblja visoke sezone u odnosu na objekte u Hrvatskoj.</li> <li>• Status i opseg suvlasništva Društva u odnosu na kampove i opseg vlasništva u odnosu na tri turistička naselja, kao i iznos koncesijske naknade plativ u vezi s tim nekretninama prema Zakonu o turističkom zemljištu, neizvjesni su. Ova su pitanja trenutno predmet raznih postupaka. Ne budu li postupci riješeni u korist Društva, navedeno bi moglo imati značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i rezultate poslovanja Grupe.</li> <li>• Grupa je podložna određenim makroekonomskim i drugim čimbenicima uobičajenim u hotelijerstvu koji mogu negativno utjecati na njeno poslovanje, kao što su negativan učinak ekonomskih, političkih i tržišnih uvjeta ili drugih čimbenika koji mogu negativno utjecati na potražnju za putovanjima, teroristički napadi, povećana konkurencija i povremena prekomjerna ponuda smještajnih kapaciteta, sezonska i ciklična priroda potražnje za smještanim jedinicama, što može pridonijeti</li> </ul>

		<p>oscilacijama u financijskom položaju Grupe i rezultatima poslovanja, povećanje troškova poslovanja i promjene u regulatornom i poreznom okruženju. Nekretnine, odnosno smještajni objekti Grupe koncentrirani su u Puli (Hrvatska) i Berlinu (Njemačka), što izlaže Grupi riziku nepovoljnih gospodarskih i drugih kretanja u tim gradovima što će imati veći utjecaj nego da je portfelj Grupe više geografski raznolik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grupa se oslanja na ugled i prepoznatljivost brenda pod kojim posluje. Događaj koji značajno šteti ugledu ili prepoznatljivosti takvih brendova ili značajan neuspjeh u održavanju privlačnosti brendova mogli bi imati negativan utjecaj na vrijednost brenda i prihod od istog.</li> <li>• Rast internetskih distribucijskih kanala i konkurencije društava koja upravljaju općim internetskim pretraživačima te društva koja pružaju usluge kratkotrajnog privatnog smještaja mogu smanjiti broj rezervacija putem vlastitih distribucijskih kanala Grupe. Navedeni trend može značajno smanjiti broj direktnih rezervacija kod Grupe i korisnicima olakšati rezervaciju smještaja kod konkurenata Grupe. Budu li takvi pretraživači i internetski distribucijski kanali uspješni u smanjenju broja rezervacija putem vlastitih distribucijskih kanala Grupe, navedeno bi moglo imati negativan utjecaj na poslovanje i profitabilnost Grupe. Štoviše, s obzirom na broj smještajnih jedinica prodanih putem internetskih distribucijskih kanala, Grupa u određenoj mjeri ovisi o takvim kanalima. Bilo kakvi prekidi u odnosima s internetskim kanalima distribucija ili prekidi u uslugama online putničkih agencija (OTA) mogli bi imati značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i rezultate poslovanja Grupe.</li> <li>• Grupa je u svom poslovanju ovisna o određenim tehnologijama i sustavima. Kvarovi sustava, virusi, računalni hakeri ili drugi problemi mogu negativno utjecati na uspješnost poslovanja Grupe. Na razini Grupe i svakog od objekata Grupe evidentiraju se osobni podaci gostiju. Zloupotreba ili neovlašteni pristup takvim podacima mogu negativno utjecati na ugled i poslovanje Grupe.</li> <li>• Grupa je ugovorna strana ugovora o financiranju i može nastaviti sklapati takve ugovore ubuduće što bi moglo ograničiti sredstva za druge svrhe. Moguće je da budući zajmovi neće biti dostupni Grupi po povoljnim uvjetima uslijed stava zajmodavaca o stabilnosti Grupe u to vrijeme. Korištenje financiranja također predstavlja rizik da Grupa možda neće biti u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnice svojih postojećih zajmova. Bilo koji propust u otplati dugova mogao bi za posljedicu imati povredu uvjeta postojećih i budućih ugovora o financiranju, time uzrokujući bitno negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i rezultate poslovanja Grupe.</li> <li>• Sukobi interesa mogu nastati kao posljedica toga što su pojedini članovi Upravnog odbora također povezani s, i imaju određene interese u, PPHE Hotel Grupi. Osim toga, interesi PPHE-a (a posredno i Red Sea i Walforda) mogu se razlikovati od interesa ostalih dioničara Društva. Pojave li se takvi sukobi interesa ili razilaženje interesa između Dioničara, isti mogu imati značajan negativan utjecaj na vrijednost Dionica.</li> </ul>
D.3	<p>Ključne informacije o ključnim rizicima koji su specifični</p>	<p>Ključni rizici koji se odnose na Ponudu i Nove dionice uključuju, između ostalog, sljedeće rizike:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne postoji jamstvo vezano uz razvoj aktivnog i likvidnog tržišta za Dionice i Ulagatelji možda neće biti u mogućnosti prodati Dionice</li> </ul>

	za vrijednosne papire	<p>brzo ili po tržišnoj cijeni ako ne postoji aktivno trgovanje Dionicama. Nadalje, cijena Dionica može biti podložna znatnim oscilacijama.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PPHE Hotel Grupa i dalje će neizravno držati većinu Dionica nakon provedbe Ponude i može nastaviti vršiti značajan utjecaj na Grupu i njezino poslovanje, a interesi PPHE Hotel Grupe mogu biti u suprotnosti s interesima ostalih dioničara.</li> <li>• Društvo nikada nije isplatilo dividende i ne predviđa plaćanje dividendi u razdoblju od najmanje 18 mjeseci nakon Ponude. Društvo trenutno nije u mogućnosti isplatiti dividende zbog prenesenih gubitaka nastalih krajem 2016. godine. Sposobnost Društva na isplatu dividendi u budućnosti može biti ograničena i ovisi o više čimbenika, kao što su, između ostalih, buduća zarada Grupe, financijski položaj, novčani tokovi, zahtjevi vezani uz obrtni kapital i ugovorne obveze (kovenanti) vezane uz financijske aranžmane Grupe.</li> </ul>
--	-----------------------	---

<b>Odjeljak E – Ponuda</b>		
E.1	Neto sredstva i procjena ukupnih troškova izdanja/ponude	<p>Očekuje se da će neto sredstva Ponude, nakon plaćanja s njom povezanih naknada i troškova, iznositi 750 milijuna kn.</p> <p>Neto sredstva izračunavaju se nakon odbitka pokroviteljske naknade i drugih procijenjenih naknada i troškova Ponude (pod pretpostavkom da će Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa biti plaćen maksimalni iznos diskrecijske poticajne naknade).</p> <p>Društvo procjenjuje da će ukupni troškovi Ponude, uključujući troškove Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa, pravnih savjetnika, neovisnih revizora, HANFA-e, SKDD-a, ZSE-e i druge relevantne troškove, iznositi oko 40 milijuna kuna.</p> <p>Društvo neće Ulagaateljima naplatiti nikakve troškove, ali Ulagaatelj može biti dužan snositi troškove upisa i uplate za Nove dionice, uključujući predfinanciranje, plaćanja ili druge troškove transakcije, troškove poštanskih usluga, troškove javnog bilježnika i slične troškove. Ulagaetelji također trebaju uzeti u obzir da u razdoblju od trenutka plaćanja cijena za Nove dionice do trenutka kada će biti u mogućnosti slobodno raspolagati istima (ili do trenutka povrata Ulagaateljima uplaćenih sredstava na račune određene od strane Ulagaatelja u Upisnicama, ako je to primjenjivo) neće biti obračunate kamate, te stoga plaćanje cijene za Nove dionice potencijalno može dovesti do tzv. oportunitetnog troška za Ulagaetelje.</p>
E.2.a	Razlozi za Ponudu, korištenje sredstava i procijenjeni neto iznos sredstava	<p>Ključni razlozi za Ponudu, te namjera korištenja većine neto sredstva od strane Društva nakon uspješnosti Ponude, su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) ubrzavanje provedbe plana kapitalnih investicija Grupe čiji je cilj obnova niza smještajnih objekata u Hrvatskoj i financiranje širenja Grupe u Regiji srednje i istočne Europe;</li> <li>(ii) korištenje Sugarhill opcije u iznosu od 8,33 milijuna eura (61,9 milijuna kn) te snošenje povezanih troškova transakcije (uključujući porez na promet nekretnina u Njemačkoj, ako bude primjenjiv) u iznosu od 1 milijun eura (7,4 milijuna kn); i</li> <li>(iii) otplata dugovanja u iznosu do 25% neto sredstava Ponude, podložno minimalnom iznosu od 10,6 milijuna</li> </ul>

		<p>eura (78,7 milijuna kn), u svrhu otplate zajmodavcu Euro Sea povučenih iznosa po zajmovima koji su korišteni za djelomično financiranje stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm, te također, ovisno o okolnostima, u svrhu refinanciranja duga s pravom prvenstva (<i>senior debt</i>), kao i u svrhu postizanja povoljnijih uvjeta financiranja.</p> <p>Očekuje se da će neto sredstva Ponude nakon plaćanja s njom povezanih naknada i troškova iznositi 750 milijuna kn.</p> <p>Preračunavanje navedenih EUR iznosa u HRK iznose u ovom Elementu E.2.b izvršeno je korištenjem srednjeg tečaja EUR/HRK HNB-a (<a href="http://www.hnb.hr">www.hnb.hr</a>) na dan 28. veljače 2017. godine od 7,42 HRK za 1,00 EUR. Stvarni iznosi mogu se razlikovati, između ostalog, zbog promjene tečaja HRK/EUR do 26. svibnja 2017. godine kada se očekuje da će Konačna cijena biti utvrđena.</p>
E.3	Opći uvjeti ponude	<p>Dana 22. ožujka 2017. godine, Glavna skupština donijela je Odluku o povećanju temeljnog kapitala i izdavanju redovnih dionica javnom ponudom, ulozima u novcu, uz potpuno isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica i odluku o izmjenama Statuta. Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala te pod pretpostavkom da Ponuda bude uspješna, temeljni kapital Društva povećat će se sa 65.475.000,00 kuna za najmanje 20.000.000,00 kuna na najmanje 85.475.000,00 kuna, a najviše za 40.000.000,00 kuna na najviše 105.475.000,00 kuna izdavanjem najmanje 1.000.000, a najviše 2.000.000 novih redovnih dionica koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kuna svaka. Nove dionice izdat će se za veći iznos od dijela temeljnog kapitala koji na njih otpada, odnosno iznad njihove nominalne vrijednosti od 20,00 kuna svaka.</p> <p><b>Ponuda</b></p> <p>Ponuda obuhvaća:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Ponudu institucionalnim ulagateljima, u kojoj se Nove dionice nude (a) Institucionalnim ulagateljima u Hrvatskoj i (b) Institucionalnim ulagateljima izvan Hrvatske, podložno iskazanom interesu za upis Novih dionica u iznosu od najmanje 400.000,00 kuna i uspostavljenom izravnom ili neizravnom odnosu trgovanja s bilo kojim Zajedničkim voditeljem izdanja i Voditeljem knjige upisa; i</li> <li>(ii) Ponudu malim ulagateljima, u kojoj se Nove dionice nude Malim ulagateljima u Hrvatskoj, uz najnižu vrijednost pojedine prijave za kupnju dionica u iznosu od 1.000,00 kuna.</li> </ul> <p>Nove dionice nude se i prodaju isključivo izvan SAD-a u „<i>off-shore</i> transakcijama“, kako su definirane u Propisu S (<i>Regulation S</i>) prema Zakonu o vrijednosnim papirima SAD-a (<i>U.S. Securities Act</i>) i uz primjenu istog.</p> <p>Nove dionice upisuju se putem pisane izjave (<b>Upisnica</b>). Upis i uplata za Nove dionice vršit će se u skladu s uvjetima navedenim u javnom pozivu za upis i uplatu za Nove dionice (<b>Javni poziv</b>). Izvršni direktori objavit će Javni poziv u roku od tri tjedna od dana kada Društvo primi odluku HANFA-e o odobrenju ovog Prospekta (ili bilo koje dopune Prospekta). Javni poziv objavit će se na internetskoj stranici sudskog registra, internetskoj stranici Društva, internetskoj stranici ZSE-a i u najmanje jednim dnevnim novinama koje se prodaju na cijelom ili pretežitom području Republike Hrvatske. Očekuje se da će Javni poziv biti objavljen dana 12. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma).</p>

		<p>Očekuje se da će Razdoblje formiranja knjige upisa u Ponudi institucionalnim ulagateljima trajati od 15. svibnja 2017. godine (9:00 SEV) (ili oko tog datuma) do 25. svibnja 2017. godine (12:00 SEV) (ili oko tog datuma). Očekuje se da će Razdoblje podnošenja prijave za upis u Ponudi malim ulagateljima trajati od 15. svibnja 2017. godine (9:00 SEV) (ili oko tog datuma) do 25. svibnja 2017. godine (14:00) (ili oko tog datuma). Društvo zadržava pravo skratiti razdoblja za upis i uplatu Novih dionica u slučaju da dovoljna potražnja za Novim dionicama bude postignuta prije isteka relevantnog razdoblja koji će biti određen, međutim, razdoblje za upis i uplatu Novih dionica ne može biti kraće od sedam dana od dana objave Javnog poziva. U slučaju skraćivanja razdoblja za upis i uplatu Novih dionica, na odgovarajući se način mogu promijeniti Datum alokacije, krajnji rok za plaćanje Novih dionica, datum izdavanja Novih dionica i drugi relevantni datumi i/ili razdoblja.</p> <p>Izvršni direktori, prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa te uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, odredit će i objaviti Raspon cijene u Javnom pozivu prije početka Razdoblja formiranja knjige upisa i Razdoblja podnošenja prijave za upis.</p> <p><b>Konačna cijena</b></p> <p>Izvršni direktori, prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa te uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, odredit će Konačnu cijenu, koja će biti utvrđena uzimajući u obzir (i) razinu interesa Institucionalnih ulagatelja, u pogledu cijene i broja upisanih Novih dionica, tijekom Razdoblja formiranja knjige upisa, te razinu interesa Malih ulagatelja, u pogledu broja upisanih i plaćenih Novih dionica, tijekom Razdoblja podnošenja prijave za upis, (ii) trenutne i očekivane uvjete na hrvatskom i međunarodnim tržištima kapitala i financijskim tržištima u danom trenutku i (iii) procjenu izglednosti rasta, čimbenika rizika i ostalih informacija koje se odnose na poslovanje Društva kako je navedeno u ovom Prospektu, s time da će Konačna cijena uvijek biti unutar Raspona cijene.</p> <p>Izvršni direktori ovlašteni su, uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora i uz poštivanje najnižeg iznosa ispod kojeg se Nove dionice neće izdati te uz poštivanje gore navedenih osnova za određivanje Konačne cijene, po potrebi odrediti i detaljnije osnove za određivanje Konačne cijene.</p> <p>Očekuje se da će Konačna cijena, broj Novih dionica upisanih u Ponudi i ukupan iznos Ponude biti objavljeni putem internetske stranice sudskog registra, internetske stranice Društva (<a href="http://www.arenaturist.com">www.arenaturist.com</a>) i internetske stranice Zagrebačke burze (<a href="http://www.zse.hr">www.zse.hr</a>) dana 26. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma).</p> <p>Indikativno se pretpostavlja da će oko 90% Novih dionica biti alocirano u Ponudi institucionalnim ulagateljima i oko 10% Novih dionica u Ponudi malim ulagateljima. O konačnom broju Novih dionica alociranih u Ponudi institucionalnim ulagateljima odnosno u Ponudi malim ulagateljima odlučit će se tek nakon okončanja Postupka formiranja knjige upisa u Ponudi institucionalnim ulagateljima, odnosno nakon okončanja Postupka podnošenja prijave za upis i isteka krajnjeg roka za plaćanje Novih dionica u Ponudi malim ulagateljima, u svakom slučaju na temelju broja upisanih Novih dionica od strane svake kategorije Ulagatelja te vodeći računa o zahtjevima za distribuciju dionica javnosti za uvrštenje Novih dionica na Zagrebačku burzu. Društvo zadržava pravo odstupiti od indikativno pretpostavljenog omjera između Ponude institucionalnim ulagateljima i Ponude malim ulagateljima bez daljnje obavijesti te po vlastitoj diskreciji, prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa.</p>
--	--	---



		<p>Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala, Izvršni direktori ovlašteni su, prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa, te uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, odrediti pravila za alokaciju Novih dionica (<b>Pravila za alokaciju</b>). Pri donošenju Pravila za alokaciju, Izvršni direktori i Upravni odbor će, s obzirom na to da je Odlukom o povećanju temeljnog kapitala isključeno pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu Novih dionica, osigurati da se, uz uvažavanje niže nabrojanih načela, svim postojećim dioničarima koji to zatraže, na odgovarajući način omogući upis Novih dionica koji je u skladu s njihovim postojećim udjelom u temeljnom kapitalu Društva. Nadalje, pri donošenju Pravila za alokaciju, Izvršni direktori i Upravni odbor mogu voditi računa o, uključivši ali ne ograničavajući se, sljedećim načelima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) načelo cjenovnog i vremenskog prioriteta, što znači da se pri alokaciji Novih dionica prednost može dati onim Ulagačeljima koji su ponudili višu cijenu po Novoj Dionici i koji su svoju ponudu dali ranije;</li> <li>(ii) načelo dugoročnog ulaganja, što znači da se prednost pri alokaciji Novih dionica može dati onim Ulagačeljima s kojima će se postići odgovarajuća dugoročna struktura dioničara Društva;</li> <li>(iii) načelo aktivnosti Ulagačelja, što znači da se pri alokaciji Novih dionica prednost može dati Ulagačeljima koji su aktivno sudjelovali u Ponudi (sudjelovanja Ulagačelja na predmarketinškim kampanjama i sudjelovanje na prezentacijama dionica (<i>road show</i>) i danim povratnim informacijama, iskazano sektorsko znanje i sl.).</li> </ul> <p><b>Uspješnost ponude</b></p> <p>Ponuda će se smatrati uspješnom ako do isteka Razdoblja formiranja knjige upisa i Razdoblja podnošenja prijava za upis bude upisano najmanje 1.000.000 Novih dionica. Izvršni direktori će, uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, utvrditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) uspješnost Ponude;</li> <li>(ii) iznos povećanja temeljnog kapitala;</li> <li>(iii) broj Novih dionica koje će biti izdane; i</li> <li>(iv) cijenu za Nove dionice.</li> </ul> <p>Ako Ponuda ne bude uspješna, Društvo će unutar 10 dana nakon isteka razdoblja za upis i uplatu Novih dionica, kako bude navedeno u Javnom pozivu, vratiti uplaćena sredstva Ulagačeljima na račune navedene od strane Ulagačelja u Upisnicama. U tom slučaju, Društvo neće snositi troškove platnih transakcija, kao ni bilo koje druge troškove, te Ulagačeljima neće biti isplaćene kamate. U istom roku i pod istim uvjetima, Društvo će relevantnim Ulagačeljima vratiti preplaćena sredstva.</p> <p>Ako Ponuda bude uspješna, ali povećanje temeljnog kapitala Društva sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala ne bude upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu u roku od devet mjeseci od datuma Odluke o povećanju temeljnog kapitala, Upisnice više neće biti obvezujuće za Ulagačelje te će izvršene uplate biti vraćene Ulagačeljima bez odgode.</p>
E.4	Bitni interesi i sukobi interesa	Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa i njihove povezane osobe pružali su s vremena na vrijeme te mogu pružati u budućnosti, investicijske i komercijalne bankovne usluge Društvu i njegovim povezanim osobama u redovnom tijeku poslovanja, za što su mogli primiti i mogu nastaviti primiti uobičajene kamate, naknade i provizije.

		<p>Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa ne namjeravaju otkriti opseg bilo kojih takvih ulaganja ili transakcija, osim ako su na to obvezni sukladno zakonskim ili regulatornim zahtjevima. Nadalje, dio naknada koje će biti isplaćene za usluge Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa u vezi s Ponudom izračunate su na temelju bruto sredstava koja će biti prikupljena u Ponudi.</p> <p>Na dan 31. prosinca 2016. godine, Društvo je prema Zagrebačkoj banci imalo obveze s osnove zajma u ukupnom iznosu glavnice od 437,4 milijuna kuna (57,9 milijuna eura) te dodatne obveze s osnove zajmova odobrenih u sklopu programa Hrvatske banke za obnovu i razvitak u iznosu od 100,7 milijuna kuna (13,3 milijuna eura).</p>
E.5	Ime osobe ili naziv subjekta koji nudi vrijednosne papire na prodaju / Sporazumi o zabrani raspolaganja vrijednosnim papirima	<p>Novi dionice nudi Društvo.</p> <p>PPHE Hotel Grupa i gđa. Milena Perković obvezali su se da neće prodati, založiti, pozajmiti ili na bilo koji drugi način prenijeti pravo vlasništva u odnosu na bilo koje Dionice (uključujući Dionice za uvrštenje) kojih su imatelji na datum ovog Prospekta ili ih steknu u Ponudi, tijekom razdoblja od 180 dana nakon početka trgovanja Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje. Bez obzira na prethodno navedeno, PPHE Hotel Grupa i gđa. Milena Perković mogu prenijeti prethodno navedene Dionice u određenim slučajevima, uključujući na temelju obvezne ponude za preuzimanje koju objavi treća strana ili ponude za razmjenu pokrenute od strane Društva, dobrovoljne ponude za preuzimanje koju objavi treća strana ili ponude za razmjenu treće osobe koja nije pokrenuta od strane Društva, prijenosa unutar grupe (u slučaju PPHE Hotel Grupe) ili prijenosa članovima obitelji (u slučaju gđe. Milene Perković). U slučaju prijenosa unutar grupe ili prijenosa članovima obitelji (ovisno o slučaju), uvjet za takav prijenos bit će da stjecatelj prihvati istu obvezu privremene zabrane prijenosa ili prodaje.</p>
E.6	Razvodnjavanje	<p>U sklopu Ponude izdat će se do 2.000.000 Novih dionica. U slučaju izdavanja maksimalnog broja Novih dionica, Nove dionice predstavljat će 38% temeljnog kapitala Društva odmah po zaključenju Ponude te, u slučaju da postojeći dioničari Društva ne sudjeluju u Ponudi, njihov udio u temeljnom kapitalu Društva može biti umanjen (razvodnjen) do 38%.</p>
E.7	Procijenjeni troškovi koji će se naplatiti ulagatelju	<p>Ulagateljima se neće izravno naplatiti bilo kakav trošak vezano za Ponudu, obzirom da će te troškove u cijelost snositi Društvo.</p> <p>Međutim, Ulagatelj može biti dužan snositi troškove upisa i uplate za Nove dionice, uključujući predfinanciranje, plaćanja ili druge troškove transakcije, troškove poštanskih usluga, troškove javnog bilježnika i slične troškove. Ulagatelji također trebaju uzeti u obzir da u razdoblju od trenutka plaćanja Novih dionica do trenutka kada će biti u mogućnosti slobodno raspolagati istima (ili do trenutka povrata Ulagateljima uplaćenih sredstava na račune određene od strane Ulagatelja u Upisnicama, ako je to primjenjivo) kamate neće biti obračunate, te stoga plaćanje Novih dionica potencijalno može dovesti do tzv. oportunitetnog troška za Ulagatelje.</p>

## 2. ČIMBENICI RIZIKA

*Ulaganje u Nove dionice uključuje visok stupanj rizika. Potencijalni Ulagatelji trebali bi pažljivo razmotriti rizike i neizvjesnosti opisane u nastavku, kao i ostale informacije navedene u ovom Prospektu. Ovi rizici i neizvjesnosti predstavljaju sve rizike i neizvjesnosti poznate Društvu na datum ovog Prospekta, a koje Društvo smatra značajnima. Međutim, niže navedeni rizici nisu jedini kojima je Grupa izložena. Dodatni rizici i neizvjesnosti koji trenutno nisu poznati Društvu ili se u ovom trenutku ne smatraju ključnima također bi mogli otežati poslovanje Grupe. Ako se bilo koji ili kombinacija tih rizika i neizvjesnosti doista i ostvari, to može bitno i nepovoljno utjecati na poslovanje, poslovne rezultate, financijski položaj i perspektive Grupe, a sposobnost Društva za isplatu dividendi može biti ugrožena i tržišna cijena Dionica može se smanjiti te bi Ulagatelji mogli izgubiti sve ili dio svojih ulaganja.*

*Redosljed kojim su rizici prikazani ne odražava vjerojatnost njihovog nastanka ili razmjere njihovog potencijalnog utjecaja na poslovanje, poslovne rezultate, novčani tok, financijski položaj i prognoze Grupe. Navedeni rizici mogu nastati pojedinačno ili kumulativno. Podaci u ovom Poglavlju 2. dani su na datum ovog Prospekta. Pored niže navedenih rizika, glavni tržišni rizici Grupe prvenstveno uključuju devizni rizik, kamatni rizik, kreditni rizik i rizik likvidnosti, a za dodatne informacije o tim rizicima, vidjeti Poglavlje 15.10 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Kvalitativne i kvantitativne informacije o tržišnom riziku“.*

### 2.1 Rizici povezani s Grupom i poslovanjem Grupe

#### **Grupa ovisi o svojim odnosima s PPHE Hotel Grupom i Carlsonom**

Grupa u značajnoj mjeri ovisi o svojim odnosima s PPHE Hotel Grupom i Carlsonom. Grupa nije nositelj žiga Park Plaza kojeg koristi. Umjesto toga, PPHE Hotel Grupa dala je Grupi isključiva prava upravljanja i razvoja bilo kojeg novog objekta pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe, uključujući Hrvatsku, Njemačku i Mađarsku. PPHE Hotel Grupa ima isključivo pravo uporabe i pravo davanja odobrenja drugima za uporabu Park Plaza žiga u 56 država u Europi i regiji MENA sukladno Ugovoru o teritorijalnoj licenciji s Carlsonom (vidjeti Poglavlje 10.11 „Pregled poslovanja—Brendovi pod kojima Grupa posluje“ i Poglavlje 12. „Odnos s PPHE Hotel Grupom“). Grupa i PPHE Hotel Grupa su strane Okvirnog ugovora koji se odnosi na hotele pod brendom Park Plaza, prema kojem PPHE Hotel Grupa daje Grupi vremenski ograničena isključiva prava upravljanja i razvoja nekretnina u Regiji srednje i istočne Europe koristeći brend Park Plaza. Grupa i PPHE Hotel Grupa također su strane LSM ugovora koji se odnose na sedam hotela i turističkih naselja pod brendom Park Plaza koji se nalaze u Hrvatskoj i Njemačkoj i na 5 art'otela koji se nalaze u Njemačkoj i Mađarskoj. Sukladno Okvirnom ugovoru, Grupa se suglasila da neće koristiti te da neće upravljati hotelima pod bilo kojim drugim brendom osim brendova Park Plaza i art'otel ili drugim brendom za koji Grupa dobije licenciju od PPHE Hotel Grupe ili koji razvije i kojeg bude vlasnik sama Grupa (pri čemu navedeno ne sprečava Grupi da upravlja bilo kojim smještajnim objektom koji nije brendiran pod uvjetom da za svaki takav smještajni objekt bude sklopljen novi Ugovor o upravljanju i LSM ugovor), osim ako drugačije ne bude dogovoreno s PPHE Hotel Grupom. Vezano uz provedbe svoje strategije rasta u Regiji srednje i istočne Europe, Grupa očekuje da će sklopiti dodatne LSM ugovore s PPHE Hotel Grupom u odnosu na moguće nove smještajne objekte koje Grupa razvija. Osim pristupa uporabi brendova, LSM ugovori također omogućuju smještajnim objektima Grupe pod brendovima Park Plaza i art'otel pristup Carlsonovom sustavu rezervacija, marketinga i distribucije, kao i središnjim uslugama PPHE Hotel Grupe uključujući sustave za potporu obuke zaposlenika. Vidjeti također Poglavlje 10.13 „Pregled poslovanja—Prodaja, marketing i odnosi s javnošću—Središnji rezervacijski sustav Carlsona“.

Poslovni uspjeh Grupe i sposobnost da provede svoju strategiju rasta u velikoj mjeri će ovisiti o uspješnom izvršavanju usluga od strane PPHE Hotel Grupe temeljem LSM ugovora te o kontinuiranoj snazi i nastavku trajanja odnosa s PPHE Hotel Grupom i neizravnih odnosa s Carlsonom. Konkretno, u slučaju bilo kakvog raskida Ugovora o teritorijalnoj licenciji sklopljenog između PPHE Hotel Grupe i Carlsona ili Okvirnog ugovora sklopljenog između Grupe i PPHE Hotel Grupe, Grupa bi mogla izgubiti svoju mogućnost ostvarivanja koristi od unakrsne prodaje (*cross selling*) i drugih prednosti za koje smatra da joj odnosi s PPHE Hotel Grupom i Carlsonom pružaju. Ugovor o teritorijalnoj licenciji sklopljen je 2002. godine i licencija dodijeljena tim ugovorom je trajna (ili je dodijeljena na maksimalno razdoblje dopušteno prema propisima relevantne jurisdikcije) te ugovor može raskinuti samo Carlson u vrlo ograničenim okolnostima. Okvirni ugovor ističe 2046. godine, osim ukoliko ne bude ranije raskinut. PPHE Hotel Grupa ovlaštena je raskinuti ugovor prijevremeno u određenom ograničenom broju slučajeva, uključujući slučaj prestanka kontrole PPHE Hotel Grupe u odnosu na Grupi. Isto tako, LSM

ugovore može raskinuti PPHE Hotel Grupa u vrlo ograničenim okolnostima, a prije proteka rokova na koje su sklopljeni, koji se podudaraju s protekom roka važećeg Ugovor o upravljanju. U malo vjerojatnom slučaju da se odnos Društva s PPHE Hotel Grupom ili odnos između Carlsona i PPHE Hotel Grupe okonča ili naruši, to bi moglo imati vrlo značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i rezultate poslovanja Grupe.

***Poslovanje Grupe u Hrvatskoj sezonskog je karaktera i pojava nepovoljnih vremenskih uvjeta tijekom visoke sezone može imati negativan utjecaj na prihode***

Poslovanje Grupe u Hrvatskoj je vrlo sezonske prirode; većina gostiju dolazi od lipnja do rujna. U skladu s tim, u protekle tri fiskalne godine, smještajni objekti Grupe u Hrvatskoj ostvarili su, u prosjeku, približno 72% prihoda u trećem tromjesečju koje završava u rujnu. Hoteli, turistička naselja i kampovi Grupe u Hrvatskoj uobičajeno ostvaruju operativne gubitke i negativne novčane tokove tijekom prvog i četvrtog tromjesečja svake fiskalne godine kao rezultat sezonske prirode tih poslova. Poslovni rezultati za bilo koje tromjesečno razdoblje nisu indikativni za rezultate koji bi se mogli postići za bilo koje sljedeće tromjesečje ili za cijelu fiskalnu godinu. Iako poslovanje njemačkih i mađarskih hotela koje je Grupa stekla kao rezultat Unosa Sugarhilla nije takve sezonske prirode, Grupa očekuje da će ta sezonska priroda poslovanja nastaviti utjecati na njezine konsolidirane rezultate.

Velik utjecaj sezonske prirode poslovanja na prihode na hrvatskom tržištu povećava utjecaj određenih vremenskih prilika na poslovne rezultate Grupe. Sposobnost privlačenja gostiju smještajnim objektima Grupe u Hrvatskoj, osobito kampova i turističkih naselja, pod utjecajem je vremenskih prilika i broja dana s toplim i suhim vremenom tijekom ljetne sezone. Nepovoljne vremenske prilike i druge značajne vremenske okolnosti čak umjerenog ili ograničenog trajanja koje nastanu za vrijeme razdoblja visoke sezone mogu negativno utjecati na posjećenost, što može imati značajan nepovoljan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Grupa je izložena određenim rizicima u odnosu na nekretnine na koje se primjenjuje Zakon o turističkom zemljištu***

Pravo vlasništva Društva u odnosu na svih osam njegovih kampova i tri turistička naselja podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu koji je usvojen 2010. godine.

*Pozadina Zakona o turističkom zemljištu*

U vrijeme društvenog vlasništva, društva u Hrvatskoj imala su pravo korištenja svojih nekretnina, umjesto punog prava vlasništva. Tijekom 90-ih godina, društva u Hrvatskoj sudjelovala su u procesu pretvorbe i privatizacije, u kojem su društva uključena u proces bila dužna navesti nekretnine koje su koristila te procijeniti vrijednost tih nekretnina. Na temelju popisa nekretnina uključenih u takve procjene te u skladu s relevantnim propisima, društva su uglavnom bila u položaju steći vlasništvo nad nekretninama koje su prethodno koristila. Hrvatski fond za privatizaciju nadgledao je cijeli proces i odlučivao je o tome je li provedena procjena imovine društva bila u skladu s odgovarajućim propisima i ispunjava li doista sva procijenjena imovina uvjete kako bi se mogla uključiti u vrijednost društvenog kapitala. U skladu s ovim procesom i temeljem rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 5. siječnja 1994. godine, Društvo je ishodilo i rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 14. veljače 1997. godine, koje sadrži popis nekretnina procijenjenih u kapital Društva u postupku njegove pretvorbe i privatizacije u skladu sa Zakonom o privatizaciji. Osim tih procijenjenih nekretnina, određena druga zemljišta (ponajprije površine unutar kampova i površine koje okružuju određene objekte unutar turističkih naselja) ostale su „neprocijenjene“, a kao posljedica toga, Društvo nije moglo upisati svoje pravo vlasništvo nad tim nekretninama u zemljišnim knjigama. Ovakva situacija bila je uobičajena u odnosu na sva društva koja se bave hotelijerstvom u hrvatskom priobalju, a koja su stekla pravo korištenja određenih zemljišta tijekom razdoblja društvenog vlasništva.

Kako bi se konačno riješio status vlasništva nad „neprocijenjenim“ zemljištem, Hrvatski sabor donio je Zakon o turističkom zemljištu, koji je stupio na snagu 1. kolovoza 2010. godine. Zakon o turističkom zemljištu predviđa različite pravne režime za (i) kampove, (ii) zemljišta na kojima su izgrađeni objekti (hoteli, apartmani) prije nego što je pokrenut postupak privatizacije, i (iii) ostale vrste zemljišta na koja se primjenjuje Zakon o turističkom zemljištu.

Temeljem Zakona o turističkom zemljištu, pod odgovarajućim pretpostavkama, turističko zemljište i građevine u kampovima smatraju se suvlasništvom društva i Republike Hrvatske. Suvlasnički dijelovi trebaju se odrediti između društva i Republike Hrvatske, a suvlasnički dio Republike Hrvatske predmet

je dodjele koncesije na turističkom zemljištu u korist takvog društva. Sukladno Zakonu o turističkom zemljištu, u odnosu na zemljište turističkih naselja i hotela, društvo stječe pravo vlasništva nad onim dijelom takvih područja koja su prethodno procijenjena kao dio kapitala društva tijekom postupka privatizacije. Preostalo turističko zemljište turističkih naselja i hotela koje nije procijenjeno u vrijednost kapitala društva smatra se vlasništvom jedinice lokalne samouprave te je predmet dodjele koncesije na turističkom zemljištu u korist društva.

#### *Postupci u koje je uključeno Društvo u vezi sa Zakonom o turističkom zemljištu*

U skladu s navedenim odredbama Zakona o turističkom zemljištu, Društvo je bilo ovlašteno podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u odnosu na relevantna „neprocijenjena“ zemljišta.

Slijedom toga, Društvo je 2011. godine podnijelo zahtjeve za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu na rok od 50 godina (najdulji dopušteni rok) u odnosu na zemljišta u svojih osam kampova i tri turistička naselja (Park Plaza Verudela Pula, Verudela Beach Resort i Zlatne Stijene).

U odnosu na kampove, zahtjevi Društva za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu još nisu riješeni. U vezi s nekretninama u turističkim naseljima i hotelima, zahtjev Društva za dobivanje koncesija na turističkom zemljištu odbijen je dva puta od strane Grada Pule kao davatelja koncesije. Nakon tužbe koju je podnijelo Društvo i zasebno Republika Hrvatska, odluka Grada Pule nedavno je i po drugi put poništena od strane Upravnog suda u Rijeci i predmet je vraćen prvostupanjskom tijelu nadležnom za davanje koncesije (tj. Gradu Puli) radi ponavljanja postupka i utvrđivanja jesu li ispunjeni relevantni kriteriji za kvalifikaciju relevantnih površina kao turističkog zemljišta.

Od donošenja Zakona o turističkom zemljištu, koliko je Društvo poznato, nije sklopljen niti jedan ugovor o koncesiji u odnosu na turističko zemljište u kampovima i turističkim naseljima/hotelima u Hrvatskoj zbog nejasnoća u odredbama Zakona o turističkom zemljištu i odgovarajućim propisima. Iz navedenog razloga, status zahtjeva za koncesiju koje je Društvo podnijelo, prema saznanju Društva, sličan je statusu zahtjeva za koncesijom podnesenih od strane drugih društava u Hrvatskoj.

Sukladno Zakonu o turističkom zemljištu i primjenjivim propisima, Društvo od 2011. godine plaća predujam koncesijske naknade u odnosu na zemljišta u svojim kampovima, koji iznosi 50% „preliminarne“ koncesijske naknade te je izvršilo rezervacije za potencijalnu obvezu za preostalih 50%.

U odnosu na turistička naselja i hotele Društva, zbog još uvijek neriješenih vlasničko-pravnih pitanja, nadležna jedinica lokalne samouprave ne naplaćuje Društvo „preliminarnu“ naknadu za koncesiju, kako je dodatno opisano u *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi“*. Slijedom toga, Društvo ne plaća takvu naknadu, ali je izvršilo rezerviranja i iznos takve „preliminarne“ naknade za koncesiju (izračunat u skladu s primjenjivim propisima) za svaku godinu knjiži u računu dobiti i gubitka Društva.

Bez obzira na činjenicu da Društvo u računu dobiti i gubitka knjiži 100% „preliminarne“ naknade za koncesiju za zemljišta u kampovima i turističkim naseljima, konačni iznos koncesijske naknade tek će se odrediti nakon što se dovrši relevantni postupak za davanje koncesije. Ukoliko te naknade budu znatno veće od „preliminarnih“ naknada za koncesiju koje se navode u računu dobiti i gubitka Društva, navedeno bi moglo imati negativan utjecaj na rezultate poslovanja Grupe u razdoblju u kojem će se te naknade zaračunati.

Iako Zakon o turističkom zemljištu određuje pravila vlasništva/suvlasništva koja se primjenjuju na turističko zemljište i ostalo zemljište koje nije procijenjeno u kapital društava u tijeku postupka privatizacije, velik dio takvog zemljišta i dalje je upisan kao vlasništvo jedinice lokalne samouprave ili Republike Hrvatske. Kao rezultat navedenog i činjenice da različiti pravni postupci mogu utjecati na status zemljišta, nije svaka nekretnina za koju se u ovom Prospektu navodi da je u suvlasništvu ili vlasništvu Društva trenutno upisana kao takva u zemljišne knjige i zemljišno-knjižni status takvih nekretnina podliježe ishodu različitih postupaka.

Hoće li Društvo ostvariti koncesijska prava koja traži na temelju Zakona o turističkom zemljištu ovisi, između ostalog, o tome hoće li Društvo dostaviti odgovarajuće isprave i druge dokaze, o ispunjavanju određenih zakonskih uvjeta u relevantno vrijeme (uključujući postojanje propisanih prostorno-planskih uvjeta, prava korištenja određenih nekretnina i slično). Takvi dokazi ne moraju nužno biti dostupni Društvo u odnosu na svaku nekretninu ili čak i ako su dostupni, nadležna tijela mogu smatrati da takvi

dokazi ne udovoljavaju zakonskim uvjetima. Pored toga, neki dijelovi kampova i turističkih naselja mogu podlijegati različitim vlasničko-pravnim režimima temeljem propisa koji uređuju pomorsko dobro, kulturno dobro, zaštitu prirode ili slično.

Osim toga, (i) potencijalne zakonodavne izmjene koje utječu na koncept turističkog zemljišta i općenito se odnose na zemljišta u kampovima, hotelima i turističkim naseljima (npr. zakoni koji se odnose na šume, turističko zemljište, pomorsko dobro, itd.), uključujući i potencijalne izmjene koje se odnose na postupke dobivanja koncesija i općenito na koncesijsku naknadu koju bi Društvo moglo postati obvezno plaćati), (ii) moguće izmjene i dopune koje će utjecati na cjelokupan status predmetnih nekretnina (uključujući i njihov prostorno-planski status), kao i (iii) moguće promjene u stavovima i praksi nadležnih davatelja koncesija, predstavljaju dodatne rizike za Grupnu, kako u vezi s ishodom postupaka za dobivanje koncesije koji su u tijeku, tako i s okolnostima koje će nastupiti nakon što se ti postupci riješe.

Konačni ishod postupka dodjele koncesije na turističkom zemljištu i drugih povezanih postupaka (kao što je opisano u *Poglavlju 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*) trenutno se ne može predvidjeti. Društvo očekuje da će se navedeni postupci riješiti bilo (i) dobivanjem koncesija koje zahtijeva u skladu s odredbama Zakona o turističkom zemljištu, ili (ii) ako takve koncesije ne budu ishođene iz bilo kojeg razloga, kroz druga moguća rješenja. Takva rješenja uključuju, ali ne isključivo, dugoročne zakupe ili kupnju predmetnih zemljišta, podložno odluci vlasnika zemljišta da provede odgovarajući natječajni postupak ili drugi sličan postupak propisan važećim propisima s vremena na vrijeme, te sposobnostima i spremnosti Društva na davanje najpovoljnije ponude s obzirom na okolnosti u relevantno vrijeme. Ako bilo koji od postupaka za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu (zajedno sa svim povezanim postupcima) ne bude riješen u korist Društva i Društvo ne uspije naći alternativna rješenja za korištenje predmetnih kampova ili turističkih naselja, to bi moglo značajno negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### ***Poslovni rezultati Grupe ovise o ugledu i prepoznatljivosti brendova pod kojima posluje te zaštitu intelektualnog vlasništva brendova***

Društvo smatra da su prepoznatljivost brenda, ugled i vjernost ključni za sposobnost Grupe da postigne i održava visoke prosječne popunjenosti i cijene smještajnih jedinica te za njezinu sposobnost realizacije planova rasta i širenja. Ugled i prepoznatljivost brendova pod kojima Grupa posluje pod utjecajem su brojnih čimbenika, uključujući čimbenike koji su izvan kontrole Grupe, kao što su promjene u preferencijama i percepciji gostiju. Pored toga, temeljem Okvirnog ugovora, PPHE Hotel Grupa može dati trećoj strani licenciju na korištenje Park Plaza brend u Regiji srednje i istočne Europe ukoliko ta treća strana ne želi da Grupa upravlja pojedinim hotelom već to želi činiti sama. Uporaba brenda Park Plaza od strane takvih trećih strana moglo bi utjecati na ugled i svijest o Park Plaza brendu. Događaj koji bitno šteti ugledu ili svijesti o ovim brendovima ili neuspjeh u održavanju privlačnosti brendova klijentima Grupe imao bi značajan negativan utjecaj na vrijednost brendova i proizlazeće prihode od njih.

Grupa nije nositelj niti jednog žiga koji se odnosi na brendove Park Plaza ili art'otel. Grupa trenutno koristi Park Plaza i art'otel žigove sukladno LSM ugovorima te sukladno Okvirnom ugovoru ima isključivo pravo upravljanja i razvoja novih objekata pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe. Nema jamstva da unatoč ovim pravima, treća strana neće tvrditi da je nositelj žigova i da njihova uporaba od strane Grupe predstavlja povredu prava takve treće strane. Također, postoji i mogućnost da bi se usvajanjem takvog zahtjeva mogla spriječiti kontinuiranu uporabu žiga od strane Grupe. Prava Grupe vezana uz brendove ograničena su opsegom Okvirnog ugovora i LSM ugovora i stoga sloboda Grupe da posluje ubuduće na način na koji se predlaže može biti ograničena.

Grupa se oslanja na Carlson i PPHE Hotel Grupu u pogledu održavanja i zaštite tih žigova od povrede ili zlouporabe. Bilo koji propust Carlsona ili PPHE Hotel Grupe u zaštiti takvih žigova koji nepovoljno utječe na ugled brendova, mogao bi imati značajan negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

Nadalje, Grupa ovisi o Carlsonu (u odnosu na tržišta izvan Europe i MENA regije) i o PPHE Hotel Grupi (u odnosu na tržišta unutar Europe i MENA regije) u pogledu održavanja i provođenja standarda brendova u smještajnim objektima kojima upravljaju treće osobe pod Park Plaza brendom, te ovisi i o PPHE Hotel Grupi u odnosu na smještajne objekte kojima upravlja pod art'otel brendom. Svaka šteta ugledu i svijesti o brendovima Park Plaza ili art'otel kao rezultat čimbenika koji su izvan kontrole Grupe

negativno bi utjecala na sposobnost Grupe da ostvari svoju poslovnu strategiju i planove rasta te bi mogla imati značajan nepovoljan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Pravni postupci, zahtjevi ili regulatorni postupci mogli bi utjecati na poslovne rezultate i financijski položaj Grupe***

Grupa je bila, trenutno jest i u budućnosti će moguće biti uključena u pravne i regulatorne postupke te će osim toga, moguće podlijegati zahtjevima proizašlim iz redovnog poslovanja, uključujući i zahtjevima svojih gostiju, klijenata, stvarnih i potencijalnih partnera, dobavljača, radnika, vlade i regulatornih tijela te vlasnika nekretnina u zakupu Grupe ili kojima Grupa upravlja, zbog između ostalog, povrede zakonskih, ugovornih ili drugih obveza.

Ponekad se ishod tih postupaka ne može predvidjeti do kasnije faze postupka, a ponekad niti tada. Kada je to prikladno u skladu s MSFI-jevima, Grupa utvrđuje rezervacije za pokriće troškova u vezi s pravnim postupcima i drugim potraživanjima, ali takve rezervacije mogu biti nedostatne i bilo kakvo osiguranje koje Grupa ima možda neće pokriti njezine gubitke u cijelosti ili uopće. Bez obzira na ishod, parnica može zahtijevati trošenje značajnih sredstava i vremena za rješavanje. Osim toga, izloženost parnici ili kaznama regulatornih tijela može utjecati na ugled Grupe, iako novčane posljedice ne moraju biti značajne.

Društvo je trenutno tuženik u pet sporova u vezi s tužbama dvaju komunalnih društva, a koje se odnose na plaćanje naknade za održavanje i razvoj sustava vodoopskrbe i kanalizacije u Puli, Hrvatska. Iako Društvo osporava navedene tvrdnje i podnijelo je protutužbu u obliku prigovora radi prijeboja u pogledu određenih iznosa, Društvo je s danom 31. prosinca 2016. godine izvršilo rezerviranja za ukupnu izloženost u vezi s navedenim predmetima u iznosu od 29,9 milijuna kuna.

Društvo je također tuženik u parnici koju je pokrenula Općina Medulin u vezi s posjedom dijelova triju kampova na području Medulina od strane Društva. Točnije, na temelju svojih vlasničkih prava upisanih u zemljišnim knjigama, Općina Medulin podnijela je tužbu protiv Društva za plaćanje naknade za korištenje zemljišta i zatražila je predaju posjeda određenih zemljišnih čestica unutar kampova. Na temelju činjenice da je Društvo poduzelo razna ulaganja u kampove, Društvo je podnijelo protutužbu protiv Općine Medulin za isplatu iznosa ulaganja u kampove. Prvostupanjski postupak je prekinut do završetka postupka koji se vodi pred nadležnim tijelima u svrhu utvrđivanja područja pomorskog dobra unutar kampova. Društvo također ima saznanja da je Republika Hrvatska pokrenula zasebne parnice u odnosu na zemljišne čestice u sva tri kampa radi brisanja prava vlasništva Općine Medulin. Konačni ishod i rezultati takvih parnica u ovom se trenutku ne mogu predvidjeti. Ako Društvo ne uspije riješiti na odgovarajući način navedenu parnicu i postupke u vezi sa Zakonom o turističkom zemljištu, navedeno može narušiti sposobnost Grupe da realizira svoju poslovnu strategiju i planove rasta, a to može imati negativan utjecaj na njezino poslovanje, financijski položaj i rezultate poslovanja.

***Nedavno stečeno većinsko vlasništvo nad Sugarhill Grupom, provedeno Operativno restrukturiranje te ostale promjene proizašle iz tih aktivnosti, mogle bi ograničiti upravljačke i operativne resurse Grupe***

Grupa je sadašnjem obliku posluje tek od prosinca 2016. godine te možda neće biti u mogućnosti realizirati sve očekivane koristi od Unosa Sugarhilla i Operativnog restrukturiranja. Operativna složenost poslovanja Grupe i odgovornosti rukovodstva Grupe povećali su se kao rezultat Unosa Sugarhilla, postavljajući dodatne zahtjeve za upravljačke, operativne i kontrolne sustave Grupe. Osim toga, sposobnost Grupe da ostvari očekivane koristi od integracije Sugarhill Grupe u druge poslove Društva ovisit će o sposobnostima uprave da uspješno provede svoje strategije u tom pogledu, u isto vrijeme provodeći svoje strategije rasta u Regiji srednje i istočne Europe, što može dodatno ograničiti upravljačke i operativne resurse Grupe. Nemogućnost Grupe da uspješno ublaži utjecaj ovih transformacijskih transakcija na njezine operativne i upravljačke resurse i kontrolne sustave mogla bi imati značajan negativan učinak na poslovanje, poslovne rezultate i financijski položaj Grupe.

***Određeni članovi Upravnog odbora povezani su s PPHE Hotel Grupom i imaju interese u toj grupi, što može rezultirati sukobom interesa***

Dva člana Upravnog odbora, g. Boris Ernest Ivesha i g. Chen Carlos Moravsky, također su izvršni direktori i dioničari PPHE-a.

Još jedan član Upravnog odbora, g. Yoav Papouchado, predsjednik je Red Sea Grupe, koja je imatelj 43,96% temeljnog kapitala PPHE-a.

Red Sea Grupa i društvo Walford Investment Holdings Limited (Walford), koje je u stopostotnom vlasništvu upravitelja trustova osnovanih u korist g. Borisa Ernesta Iveshe i njegove obitelji i koje drži 18,93% temeljnog kapitala PPHE-a, postigli su sporazum o zajedničkom glasovanju. Na temelju tog sporazuma, glasovanje na temelju dionica PPHE-a koje drži Walford mora se provesti na način koji je u skladu s glasovanjem Red Sea Grupe, sve dok se vlasnički udjeli održavaju iznad određenih pragova. U skladu s tim, Red Sea Grupa ima značajan utjecaj na PPHE, koji trenutno neizravno drži 77,09% dionica Društva te stoga vrši značajan utjecaj na Društvo.

Navedeni odnosi i interesi mogu dovesti do sukoba interesa kod navedenih članova Upravnog odbora. Nadalje, interesi PPHE-a (i neizravno Red Sea Grupe i Walforda) mogu se razlikovati od interesa ostalih dioničara Društva. Pojave li se takvi sukobi interesa ili se stvori percepcija da bi se takvi sukobi interesa mogli pojaviti, to može imati značajan negativan utjecaj na vrijednost Dionica.

### ***PPHE Hotel Grupa bi se mogla natjecati s Grupom***

PPHE Hotel Grupa ima operativnu sposobnost natjecanja s Grupom u državama obuhvaćenim Okvirnim ugovorom. Međutim, prema Okvirnom ugovoru PPHE Hotel Grupa suglasila se da se neće baviti niti pokušavati baviti aktivnostima vezanim uz vlasništvo, zakup, upravljanje i poslovanje hotela pod Park Plaza brendom u relevantnim državama, pod uvjetom da Grupa ispunjava određene obveze vezane uz razvoj brenda. PPHE Hotel Grupa, međutim, može sudjelovati u takvim aktivnostima pod drugim brendovima. Ta ograničenja mogu umanjiti sukob interesa koji može nastati između Grupe i PPHE Hotel Grupe, ali neovisno o tome, rješavanje takvih sukoba ne mora uvijek biti u najboljem interesu Grupe ili njezinih dioničara. Za više detalja o ovoj temi vidjeti *Poglavlje 10.11 „Pregled poslovanja—Brendovi pod kojima Grupa posluje“ i Poglavlje 12. „Odnos s PPHE Hotel Grupom“*. Hotelijska industrija vrlo je kompetitivna, uključujući i na tržištima na kojima Grupa posluje, a svaka dodatna konkurencija od strane PPHE Hotel Grupe ili gubitak potencijalnih poslovnih prilika može dovesti do gubitka prihoda ili povećanja troškova Grupe, što bi moglo imati značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### ***Većina nekretnina Grupe koncentrirana je u nekoliko gradova***

Nekretnine Grupe uglavnom se nalaze u Puli (Hrvatska) i u Berlinu (Njemačka). Koncentracija nekretnina u ova dva grada, ili u budućnosti koncentracija na ograničenom broju tržišta, izlaže Grupu rizicima nepovoljnih gospodarskih i drugih zbivanja koja će imati veći utjecaj nego u slučaju da je portfelj Grupe geografski više raznolik. Takva zbivanja uključuju regionalna negativna gospodarska kretanja, bilo koje pojave terorizma, značajno povećanu ponudu smještajnih jedinica, značajno povećanu konkurenciju, značajno povećanje troškova najma/zakupa nekretnina, veću vrijednost lokalnih nekretnina te rast poreza na vrijednost i prodaju imovine i poreza na dobit na geografskim tržištima u kojima su nekretnine Grupe koncentrirane. Pojedina gospodarska i druga kretanja mogu također utjecati na hotelsko poslovanje Grupe u nekim državama više nego u drugim, zbog raznih obilježja specifičnih za pojedine države. Utjecaj bilo kojeg od navedenih čimbenika mogao bi također imati značajan negativan učinak na poslovanje, poslovne rezultate i financijski položaj Grupe.

### ***Sukladno Okvirnom ugovoru s PPHE Hotel Grupom, Grupa ima obveze vezane uz razvoj poslovanja***

Strategija Grupe uključuje planove za proširenje poslovanja u Regiji srednje i istočne Europe, a prema Okvirnom ugovoru, Grupa se obvezala razviti i otvoriti određen broj novih objekata pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe. Grupa mora otvoriti jedan novi objekt u prva 24 mjeseca ugovora, a potom dva nova objekta svaka 24 mjeseca nakon toga. Ako Grupa ne ispuni te obveze vezane uz razvoj u dva uzastopna razdoblja od 24 mjeseca ili ako bilo koji od LSM ugovora bude raskinut zbog bilo kojeg povrede od strane bilo kojeg člana Grupe, isključiva prava Grupe temeljem Okvirnog ugovora mogu prestati na zahtjev PPHE Hotel Grupe. Dodatno, Okvirni ugovor može biti raskinut ako PPHE Hotel Grupa prestane kontrolirati Društvo, društvo Arena Hospitality ili Grupu.

Kako bi ispunila svoje razvojne obveze iz Okvirnog ugovora, Grupa će se suočiti s brojnim izazovima i mora, između ostalog, identificirati odgovarajuće projekte, postići sporazum o prikladnim uvjetima (s prodavačima, postojećim vlasnicima ili osobama koje se bave razvojem projekata) te uspješno realizirati



potrebne transakcije. Grupa može doživjeti neuspjeh u identificiranju odgovarajućih ciljnih projekata ili pregovaranju o prikladnim uvjetima.

Ne bude li Grupa u mogućnosti ispuniti svoje razvojne obveze, može izgubiti svoje isključivo pravo upravljanja i razvoja novih objekata pod brendom Park Plaza, što bi negativno utjecalo na sposobnost Grupe da ispunji svoju strategiju rasta i proširi se diljem Regije srednje i istočne Europe te bi moglo imati značajan nepovoljan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### ***Kretanja deviznih tečajeva može imati utjecaj na rezultate poslovanja Grupe***

Većina prihoda Grupe ostvaruje se u eurima, ali Grupi nastaju ili mogu nastati kapitalni, operativni i administrativni troškovi u više valuta, uključujući, između ostalog, hrvatske kune i mađarske forinte. Stoga je Grupa podložna valutnom riziku zbog volatilnosti tečaja. Oslabi li euro znatno, Grupa bi morala pretvoriti više eura u druge valute kako bi se ispunile obveze Grupe vezane za troškove poslovanja, što bi dovelo do toga da Grupa ima manje novca na raspolaganju. Budući da Grupa sastavlja izvješća o poslovnim rezultatima u hrvatskim kunama, promjene u vrijednosti hrvatske kune također bi dovele do promjena u iskazanim prihodima i zaradama Grupe. Osim toga, prema MSFI-jevima sva novčana imovina i obveze u stranoj valuti, kao što su novac i novčani ekvivalenti, tražbine po računima, ograničena novčana sredstva i obveze prema dobavljačima, revaloriziraju se i iskazuju na temelju važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Takva revalorizacija mogla bi dovesti do iskazivanja Grupe značajnih nenovčanih tečajnih dobitaka i gubitaka u određenim razdobljima. Iako je povijesno gledajući tečaj kune i eura bio stabilan, ne može se jamčiti da se tečajevi neće bitno mijenjati u budućnosti.

Osim toga, Grupa snosi valutni rizik vezan uz transakcije kad god Grupa sklapa transakciju u valuti različitoj od njene funkcionalne valute. Grupa nastoji smanjiti valutni rizik vezan uz transakcije usklađivanjem obveza, novčanih tokova i duga tako da budu u istoj valuti, ali općenito ne sklapa ugovore u stranim valutama u svrhu smanjenja rizika (*hedging*). Međutim, Grupa možda neće biti u mogućnosti izbjeći ovaj rizik u potpunosti, i ako se takav rizik ostvari, to bi moglo imati značajan negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### ***Poslovni model Grupe koji, između ostalog, uključuje i vlasništvo nekretnina, zahtijeva pristup kapitalu koji možda neće biti dostupan pod povoljnim uvjetima***

Grupa je vlasnik ili suvlasnik mnogih svojih nekretnina, odnosno smještajnih objekata. Kao što je uobičajeno za držanje nekretnina u vlasništvu, ovaj poslovni model zahtijeva kapital kako bi se zadržala visoka razina kvalitete objekata i usluga koje se nude. Uspjeh Grupe ovisi u velikoj mjeri o njezinoj sposobnosti da zadrži kvalitetu svog portfelja i poveća vrijednost svoje imovine i privlačnost svojih smještajnih objekata gostima. Nekretnine, odnosno smještajni objekti Grupe zahtijevaju kapitalna ulaganja i sredstva za izgradnju i održavanje njihove vrijednosti. Ako Grupa ne ulaže dovoljno kapitala u svoje nekretnine, odnosno smještajne objekte kako bi održala i povećala njihovu vrijednost, to može negativno utjecati na sposobnost Grupe da svoje nekretnine uspješno plasira na tržište. Osim toga, razvojne obveze Grupe u sklopu Okvirnog ugovora također mogu zahtijevati ulaganja kapitala.

Grupa trenutno financira, a i povijesno je financirala, svoje poslovanje prvenstveno iz svojih novčanih tokova iz poslovnih aktivnosti i zaduživanjem u okviru dostupnih kreditnih aranžmana. Za buduće širenje i razvoj poslovanja u dugoročnom razdoblju, Grupa može u budućnosti tražiti dodatni kapital putem dodatnog zaduživanja kod banaka ili potencijalnim izdavanjem vlasničkih ili dužničkih vrijednosnih papira. Ne može se jamčiti dostupnost takvog dodatnog kapitala u odgovarajuće vrijeme, ili, bude li dostupan, hoće li to biti pod povoljnim uvjetima. Nadalje, Grupa je sklopila određene ugovore o financiranju koji ograničavaju mogućnost Grupe da se dodatno financijski zadužuje.

Osim troškova održavanja i kapitalnih izdataka, Grupa može biti izložena poremećajima u prihodima budu li smještajni objekti morali biti zatvoreni ili djelomično zatvoreni zbog obnove. Neadekvatan pristup kapitalu, bilo zbog nedostupnosti kredita pod povoljnim uvjetima, bilo zbog poremećaja u prihodima ili zbog drugih razloga, mogu spriječiti Grupi u odgovarajućem održavanju svojih nekretnina, odnosno smještajnih objekata, širenju svojeg poslovanja u skladu sa svojom poslovnom strategijom ili ispunjavanju svojih obveza iz Okvirnog ugovora, što može značajno nepovoljno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### ***Vrijednost imovine Grupe može varirati kao rezultat čimbenika koji su izvan kontrole Grupe***

Značajan dio ukupne vrijednosti imovine Grupe sastoji se od nekretnina i imovine vezane uz nekretnine. Oslabe li tržišta nekretnina na kojima Grupa posluje, Društvo će možda morati otpisati knjigovodstvenu vrijednost nekretnina Grupe uz priznavanje odgovarajućeg gubitka u računu dobiti i gubitka.

Ulaganja u nekretnine podliježu različitim stupnjevima rizika. Vrijednost nekretnina i imovine vezane uz nekretnine same po sebi teško je procijeniti zbog individualne prirode svake nekretnine i specifičnih uvjeta prava odnosno interesa u odnosu na svaku takvu nekretninu. Na vrijednosti, između ostalog, utječu promjene u potražnji, promjene u ponudi unutar određenog područja konkurencije te atraktivnost ulaganja u nekretnine u odnosu na druge mogućnosti ulaganja. Kao rezultat toga, procjene vrijednosti podložne su nesigurnostima a, prilikom procjene tržišne vrijednosti, procjenitelji iznose svoja subjektivna mišljenja koja temelje na pretpostavkama koje se mogu pokazati netočnima.

Vrijednost nekretnina Grupe također može varirati kao rezultat drugih čimbenika izvan kontrole Grupe, kao što su opći uvjeti u gospodarstvima država u kojima se nalaze nekretnine Grupe, promjene u regulatornim zahtjevima i primjenjivim propisima (uključujući propise koji se odnose na turističko zemljište, pomorsko dobro, prostorno planiranje i oporezivanje), politički uvjeti, uvjeti na financijskim tržištima, važeći porezni zakoni, fluktuacije kamata i stopa inflacije te viši računovodstveni troškovi i troškovi upravljanja.

Bilo koji gubitak vrijednosti, kršenje ili povreda mogla bi imati značajan negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### ***Neispunjenje obveza koje proizlaze iz bilo kojeg sadašnjeg ili budućeg ugovora o financiranju moglo bi dovesti do rizika od povrede ugovora i rezultirati zahtjevom da Grupa refinancira svoje financijske obveze***

Financiranje Grupe i njihovi uvjeti ovisit će o sposobnosti Grupe da dobije kreditna sredstva i mišljenju zajmodavaca, između ostalog, o stabilnosti novčanih tokova Grupe. Za zajmove po postojećim ugovorima o kreditu Grupe i bilo kojim ugovorima koje Grupa može u budućnosti sklopiti, Grupa mora namijeniti dio novčanog toka od poslovanja za plaćanje kamata i glavnice po dugovima Grupe. Financijski aranžmani Društva mogu utjecati na Grupi na brojne načine, uključujući sljedeće: (i) plaćanja glavnice i kamata mogu ograničiti sredstva dostupna za obrtni kapital, kapitalne troškove, dividende i druge svrhe, a (ii) zajmovi po određenim postojećim kreditnim ugovorima imaju promjenjivu kamatnu stopu, uslijed čega povećanje primjenjivih kamatnih stopa može dovesti do povećanja iznosa koje Grupa treba platiti zajmodavcima, iako neplaćeni iznos glavnice ostaje isti, te posljedično prouzročiti smanjenje neto prihoda i novčanog toka. Ako Grupa ne ostvari ili ne sačuva dovoljno novčanog toka iz poslovanja za namirenje duga, Grupa će možda morati tražiti dodatni kapital, refinancirati ili restrukturirati dug, prodati jednu ili više nekretnina ili smanjiti ili odgoditi kapitalna ulaganja. Međutim, i ove alternative, budu li potrebne, možda neće biti dovoljne da omoguće Grupi podmirenje njezinih obveza po osnovi duga.

Nadalje, korištenje financijskih sredstava predstavlja rizik da Grupa možda neće moći platiti kamate i otplatiti glavnice ili ispuniti druge uvjete iz svojih ugovora o financiranju. Prema trenutnim financijskim aranžmanima Grupe, Grupa je podložna riziku od neispunjenja ugovornih obveza u slučaju nekih događaja. Primjerice, smanjenje poslovnog rezultata može dovesti do kršenja potrebnog omjera pokrivača otplate duga, time uzrokujući povredu ugovornih obveza. U takvom slučaju, zajmodavac može iskoristiti svoja osiguranja te preuzeti predmetnu nekretninu. Dođe li do takvog kršenja ugovornih obaveza, Društvo će nastojati poduzeti radnje da otkloni povredu bez odlaganja (ako je takvu povredu moguće otkloniti) ili će započeti razgovore s relevantnom bankom u vezi s odricanjem od odgovornosti za povredu obveza ili u vezi s izmjenama uvjeta ugovora. Budu li takve radnje ili razgovori neuspješni, Grupa može biti prisiljena prodati dio svoje imovine kako bi ispunila svoje financijske obveze ili tražiti alternativne izvore financiranja kako bi otplatila takve financijske obveze. Takvo financiranje možda neće biti moguće refinancirati ili uvjeti bilo kojeg alternativnog refinanciranja mogu biti manje povoljni od postojećih uvjeta. Nadalje, ne bude li Grupa u mogućnosti ispunjavati neke obveze po postojećim kreditnim ugovorima i financijskim aranžmanima koje bi Grupa mogla u budućnosti sklopiti, a ne bude istovremeno u mogućnosti dogovoriti se o odricanju ili izmjeni odgovarajućih odredbi, zajmodavci Grupe mogli bi tražiti da Grupa pruži dodatna osiguranja, poveća kapital i likvidnost, poveća plaćanje kamata ili smanji zaduženost na razinu na kojoj Grupa može ispunjavati takve obveze, da proda nekretnine Grupe ili bi mogli tražiti prijevremenu otplatu duga Grupe, što bi umanjilo sposobnost Grupe da nastavi obavljati svoje poslovanje (za više detalja o ovoj temi vidjeti *Poglavlje 15. „Pregled operativnog i financijskog poslovanja“*).

Proda li Grupa neku svoju nekretninu u vrijeme kada su cijene nekretnina pale, a prije nego što Grupa evidentira vrijednosno usklađenje u financijskim izvještajima, prodaja bi mogla biti ispod vrijednosti nekretnine u financijskim izvještajima, što bi dovelo do gubitka i smanjenja zarade što bi moglo imati negativan učinak na mogućnost Grupe da bude u skladu s određenim financijskim odredbama.

Iako Društvo smatra sljedeće malo vjerojatnim, neočekivane značajne nepovoljne promjene u tržišnim vrijednostima nekretnina Grupe mogle bi dovesti do toga da iznos sredstava za refinanciranje bude nedovoljan da Grupa otplati u cijelosti postojeći dug po dospelju, zbog čega bi Grupa morala financirati isplatu bilo kojeg manjka umanjujući time iznose sredstava na raspolaganju za druge svrhe kao što su ulaganja ili isplate. Bilo koje neispunjenje obveza plaćanja duga moglo bi dovesti do povrede uvjeta sadašnjih i budućih financijskih aranžmana, time značajno negativno utječući na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Grupa nije vlasnik originalnih umjetničkih djela izloženih u njezinim hotelima koji posluju pod brendom art'otel***

Ključni promidžbeni alat hotela Grupe koji posluju pod brendom art'otel je činjenica da su u svakom takvom hotelu izložena originalna umjetnička djela poznatih, najčešće lokalnih, umjetnika. Nijedno od tih djela nije u vlasništvu Grupe. Formalni ugovori definiraju da glavna umjetnička djela izložena u nekima od art'otel objekata su dana Grupi na posudbu ili u dugoročan zakup. Međutim, u barem jednom slučaju ne postoji takav formalan ugovor sklopljen i Grupa stoga možda neće imati dostatnu zakonski provedivu osnovu za izlaganje takvog umjetničkog djela.

Bude li Grupa morala vratiti takvo umjetničko djelo, ili bude li umjetničko djelo uništeno, ne može se jamčiti da će ga Grupa moći zamijeniti originalnim umjetničkim djelom slične kvalitete pravovremeno ili po razumnoj cijeni. Ne uspije li Grupa zamijeniti bilo koje umjetničko djelo umjetničkim djelom slične kvalitete, to može nepovoljno utjecati na privlačnost takvog hotela na njegovom ciljanom tržištu te stoga može imati negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Grupa se može suočiti s industrijskim ili radnim sporovima ili drugim poremećajima koji bi mogli ometati njezino poslovanje***

Grupa je podložna riziku od industrijskih ili radnih sporova i nepovoljnih odnosima sa zaposlenicima, a ti sporovi i nepovoljni odnosi mogli bi poremetiti poslovanje Grupe i značajno negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe te imati značajan negativan utjecaj na ugled Grupe. Iako Grupa nije imala nikakve značajne industrijske ili radne sporove u prošlosti, ne može se jamčiti da se u budućnosti neće dogoditi industrijski ili radni sporovi ili narušeni odnosi sa zaposlenicima koji bi mogli imati značajan negativan utjecaj na poslovanje Grupe u odnosu na određeni smještajni objekt, državu ili regiju, što bi posljedično moglo imati značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Grupa je izložena određenim rizicima u odnosu na informacijsku tehnologiju i sustave***

Grupa ovisi o određenim tehnologijama i sustavima u svojem poslovanju. Bilo kakvi kvarovi sustava, virusi, računalni „hakeri“ ili neki drugi problemi mogu dovesti do operativnih problema s informacijskim sustavima Grupe.

Kao dio poslovanja Grupe, na razini Grupe i svakog od objekata vode se u bazama podataka osobni podaci, kao što su kreditne kartice, identifikacijski podaci, adrese i druge informacije o gostima Grupe. Osim toga, Grupa sudjeluje u programu vjernosti u sklopu kojeg Carlson zadržava informacije o gostima Grupe. Takve informacije mogu se zlouporabiti od strane zaposlenika Grupe ili zaposlenika partnera ili drugih vanjskih suradnika Grupe dođe li do neprimjerenog ili neovlaštenog pristupa relevantnim informacijskim sustavima. Slučajevi neovlaštenog pristupa osobnim podacima gostiju ili zlouporabe tih podataka mogli bi imati značajan nepovoljan utjecaj na poslovanje ili ugled Grupe. Iako i Grupa i PPHE Hotel Grupa primjenjuju operativne procedure za zaštitu od zlouporabe osobnih podataka pohranjenih u njihovim IT sustavima te osiguravaju da su zaposlenici informirani o dopuštenom načinu korištenja osobnih podataka, ne postoji jamstvo da će takve procedure biti dostatne da se spriječi bilo kakva zlouporaba.

Bilo kakav značajan poremećaj ili usporavanje informacijskih sustava Grupe, a posebno bilo kakvi propusti koji se odnose na njezin rezervacijski sustav, uključujući središnji rezervacijski sustav Carlsona i sustav upravljanja smještajnim objektima Opera mogli bi dovesti do gubitka vrijednih informacija ili

kašnjenja u poslovanju, što bi moglo imati negativan utjecaj na ugled Grupe, a posljedično i značajan negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

Iako su Carlson (temeljem ugovora s PPHE Hotel Grupom) i Micros (dobavljač Opera softvera) ugovorno obvezni održavati sustave rezervacija i upravljanja smještajnim objektima, Grupa nema kontrolu nad potencijalnim kvarovima, zastojima ili prekidima rada u tim sustavima koji bi mogli utjecati na, između ostalog, isporuku rezervacija te općenito upravljanje smještajnim objektima Grupe.

### ***Police osiguranja Grupe mogu biti neadekvatne ili nedovoljno opsežne***

Grupa se osigurava protiv ključnih rizika u svome poslovanju, uključujući rizik od oštećenja ili uništenja bilo kojeg od njezinih hotela. Povijesno gledano, Grupa je zadržala osiguranje na razini utvrđenoj od strane Grupe kao primjereno s obzirom na cijenu pokrivača i profile rizika poslovanja Grupe. Međutim, Grupa možda neće biti u mogućnosti ugovoriti osiguranje koje pokriva gubitke koji proizlaze iz određenih vanjskih rizika. Osim toga, pokrivače koje Grupa može pribaviti, kao i mogućnost Grupe da ugovori pokrivače po razumnim cijenama, može biti ograničeno. U odnosu na gubitke za koje je Grupa pokrivena svojim policama osiguranja, Grupa može naići na poteškoće i može proći neko vrijeme dok Grupa ne nadoknadi takve gubitke od osiguravatelja. Osim toga, Grupa možda neće moći nadoknaditi puni iznos od osiguravatelja, a postoje i ograničenja osiguranih iznosa, a u mjeri u kojoj dođe do gubitaka moglo bi se dogoditi da osigurani iznos ne pokriva iznos gubitka. Ne postoji jamstvo da će postojeće pokrivače osiguranja Grupe biti dostatno za pokrivanje svih mogućih gubitaka, bez obzira na uzrok, niti se može jamčiti da će odgovarajuće pokrivače uvijek biti dostupno po prihvatljivim tržišnim cijenama.

### ***Poslovanje Grupe podložno je ekološkim rizicima***

Na poslovanje i financijske rezultate Grupe, prvenstveno njezino poslovanje u Hrvatskoj, mogu značajno negativno utjecati određeni ekološki poremećaji, poput izlivanja nafte iz tankera u sjevernom Jadranskom moru ili velikog ispuštanja industrijskih kemikalija u more u području Pule i Medulina ili oko njih. Na hotele, turistička naselja i kampove Grupe uz plažu moglo bi negativno utjecati čak i manje pogoršanje kvalitete okolnog mora ili onečišćenje plaža i obala. Bilo koji od navedenih ekoloških poremećaja mogao bi imati značajan negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### ***Operativni zakupi temeljem kojih Grupa upravlja sa svoja dva hotela i ugovor o upravljanju u odnosu na art'otel dresden mogu biti raskinuti ili ih se neće moći obnoviti pod prihvatljivim uvjetima***

Grupa upravlja hotelom art'otel dresden u skladu s Ugovorom o upravljanju s PPHE Hotel Grupom kao nositeljem zakupa. PPHE Hotel Grupa trenutno vodi spor s vlasnikom nekretnine u vezi s pokušajem PPHE Hotel Grupe da raskine predmetni ugovor o zakupu. Ukoliko PPHE Hotel Grupa bude uspješna u svojoj tužbi, ugovor o zakupu bit će raskinut, a kao rezultat toga, bio bi raskinut i sam Ugovor o upravljanju. Grupa trenutno vodi svoja dva hotela sukladno operativnom zakupu s trećom stranom - vlasnicima hotela. art'otel budapest vodi Grupa sukladno operativnom zakupu koji istječe 2020. godine i ne uključuje mogućnost obnove. Hotel Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte Grupa vodi sukladno operativnom zakupu koji istječe 2025. godine, a uključuje mogućnost dva produljenja za po pet godina. Ako Ugovor o upravljanju Grupe povezan s hotelom art'otel dresden bude raskinut kao rezultat konačnog ishoda spora koji je u tijeku ili Grupa ne bude mogla produljiti ili obnoviti bilo koji od operativnih zakupa nakon proteka njihovog trajanja, tada te nekretnine više neće činiti dio portfelja Grupe što bi moglo imati negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### ***Grupa ovisi o malom broju ključnih viših članova rukovodstva i upravljačkog tima***

Društvo vjeruje da se uspjeh poslovanja Grupe djelomično može pripisati naporima i sposobnostima viših članova rukovodstva i upravljačkog tima. Ključni viši članovi rukovodstva Grupe imaju veliko znanje o poslovanju i industriji Grupe. Grupa se oslanja na trud, marljivost, vještine, mreže poslovnih kontakata i neposredan nadzor poslovanja od strane višeg upravljačkog tima i drugih ključnih viših članova rukovodstva. Ako Grupa ne bi mogla zadržati ili zamijeniti ako je potrebno, svoj viši upravljački tim ili druge ključne članove tima, ili privući novo kvalificirano osoblje potrebno za podršku poslovanju, to bi moglo imati značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Promjene u poreznim zakonima ili njihovom tumačenju mogu negativno utjecati na profitabilnost i financijsko stanje Grupe, a time i iznos dividendi koji Društvo može platiti***

Grupa je podložna porezima u državama u kojima su osnovane ili u kojima posluju njene članice. Promjene u poslovanju Grupe ili vlasništvu mogu imati za posljedicu dodatni porez nametnut Grupi u državama u kojima posluje.

Razine plaćanja poreza i porezne olakšice dostupne Grupi ne moraju biti u skladu s pretpostavkama Društva ili se mogu promijeniti. Ne može se jamčiti da će stope poreza predviđene od strane Društva biti i nadalje primjenjive stope poreza koje će Grupa plaćati.

Promjene u poreznim zakonima ili praksi u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj, Nizozemskoj (gdje su neka od holding društva Grupe osnovana) ili bilo kojoj drugoj poreznoj jurisdikciji u kojoj se Grupa nalazi ili u kojoj posluje ili u kojoj će se u budućnosti nalaziti ili poslovati, mogle bi utjecati na profitabilnost i financijski položaj Grupe, a time i na iznos dividendi koje Društvo može platiti. Naime, svaka promjena u poreznom statusu Grupe ili promjene u poreznom zakonodavstvu ili poreznim sporazumima između država u kojima Grupa posluje ili bilo kojoj drugoj poreznoj jurisdikciji u kojoj Grupa može poslovati u budućnosti, ili u poreznom zakonodavstvu u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj, Nizozemskoj ili bilo kojoj drugoj poreznoj jurisdikciji u kojoj Grupa posluje ili može u budućnosti poslovati, može utjecati na vrijednost investicija Grupe ili utjecati na sposobnost Društva da isplati dividende ili izmijeni povrat nakon oporezivanja svojim dioničarima. Ne može se jamčiti da će stope poreza predviđene od strane Grupe biti i nadalje primjenjive stope poreza koje će Grupa plaćati. Osim toga, povezana društva Društva obveznici su plaćanja poreza na dobit u matičnoj državi u odnosu na svoje poslovanje. Osnova oporezivanja i stope poreza mogu se promijeniti. Takve promjene mogu dovesti do plaćanja većih poreza od onih koje je Društvo predvidjelo, a što značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

## **2.2 Rizici povezani s gospodarskom granom u kojoj Grupa posluje**

***Grupa je podložna određenim rizicima uobičajenim za hotelsku industriju, od kojih su neki izvan njezine kontrole***

Grupa trenutno ima u vlasništvu, djelomičnom vlasništvu, suvlasništvu, zakupu i/ili pod upravljanjem smještajne objekte u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj. Poslovanje i poslovni rezultati Grupe ovise o nizu čimbenika koji mogu negativno utjecati na njezino poslovanje, a većina njih uobičajena je u hotelskoj industriji. Društvo smatra da na poslovanje najznačajnije mogu utjecati sljedeći čimbenici:

- pogoršanje uvjeta na međunarodnom tržištu putovanja, nacionalni, regionalni ili lokalni politički i gospodarski uvjeti te uvjeti na tržištu putovanja, uključujući epidemije, nesreće povezane s putovanjima, industrijske akcije povezane s putovanjima, povećani troškovi prijevoza i goriva ili prirodne katastrofe u državama u kojima Grupa posluje, što može smanjiti potražnju za privatnim i poslovnim putovanjima te potražnju za konferencijskim i kongresnim objektima;
- povećanje kamatnih stopa, što bi moglo utjecati na sposobnost Grupe da ugovori buduće akvizicije ili financiranje po povoljnim uvjetima;
- povećana konkurencija i periodično zasićenje smještajnim kapacitetima na lokalnoj razini na lokacijama na kojima Grupa posluje;
- promjene u putnim navikama ili u strukturi industrije putovanja, uključujući bilo koje povećanje ili uvođenje novih poreza na zračni prijevoz;
- povećanje operativnih troškova kao rezultat inflacije, povećanih troškova osoblja i troškova povezanih sa zdravstvenim osiguranjem, viših režijskih troškova (uključujući energiju), viših poreza i troškova osiguranja, kao i nepredviđenih troškova zbog prirodnih pojava i njihovih posljedica te drugih čimbenika, čije se povećanje ne može nadoknaditi povećanjem cijena smještajnih jedinica;
- promjene zakona i propisa, uključujući one koji se odnose na zapošljavanje, pripremu i prodaju hrane i pića, uporabu duhanskih proizvoda, zaštitu zdravlja, usluživanje i konzumiranje alkoholnih

pića, zaštitu okoliša, promjene poreznih politika i propisa o prostornom uređenju te troškovi povezani s usklađivanjem poslovanja s primjenjivim propisima;

- visoke cijene nafte koje negativno utječu na putovanje; i
- negativni učinci bilo kakve globalne ili regionalne gospodarske krize.

Bilo koji od navedenih čimbenika (ili kombinacija tih čimbenika) može negativno utjecati na cijene i razine popunjenosti smještajnih jedinica Grupe ili na drugi način dovesti do smanjenja prihoda Grupe. Navedeni čimbenici (ili kombinacija tih čimbenika) također mogu nepovoljno utjecati na vrijednost imovine Grupe te imati značajan negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Teroristički napadi imali su negativan utjecaj na hotelsku industriju općenito, a takvi negativni utjecaji mogu se nastaviti ili pogoršati***

Nedavni teroristički napadi u europskim gradovima kao što su Pariz, Bruxelles, Nica i Berlin, te teroristički napadi u turističkim destinacijama kao što su Tunis, Egipat i Turska, značajno su utjecali te se očekuje da će i dalje utjecati, na međunarodna putovanja, a time i na globalnu potražnju za smještajem. Zauzetost smještajnih objekata Grupe može s vremena na vrijeme biti pod negativnom utjecajem zbog sigurnosnih problema i značajno manjeg sveukupnog korištenja usluga zračnog prijevoza, što posebno utječe na korporativni i *premium* segment koji općenito, u prosjeku, plaćaju najviše cijene smještajnih jedinica. Nesigurnost povezana s kontinuiranom nestabilnošću na Bliskom istoku i mogućnost ili pojava budućih napada, uzbuna zbog terorizma ili izbijanja nemira mogu dovesti do značajnijeg negativnog utjecaja na obrasce poslovnih i privatnih putovanja, a posljedično i na poslovne rezultate Grupe. Osim toga, iako se Grupa pripremila i napravila planove za nepredviđene događaje (*contingency planning*), ne može se jamčiti da će takve pripreme i planovi biti prikladni u svim slučajevima, a bilo kakav veći poremećaj ili kriza mogu omesti kontinuitet poslovanja i time utjecati na vrijednost brendova ili ugled Grupe, što može značajno negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Rezultati poslovanja Grupe ovise o broju gostiju koje može privući te o postojećim i predviđivim stopama popunjenosti smještajnih kapaciteta Grupe na koje utječu opći gospodarski uvjeti***

Poslovanje Grupe pod utjecajem je općih gospodarskih kretanja. Sloboda odlučivanja o poslovnim i privatnim putovanjima, kao i o razini diskrecijske poslovne i osobne potrošnje jesu i mogle bi biti pod negativnim utjecajem globalnih gospodarskih uvjeta. Konkretno, broj turista koji putuju i iznos koji gosti troše na putovanjima mogao bi se smanjiti ako se smanji raspoloživi dohodak, porastu porezi poput i poreza na dodanu vrijednost, povećća nezaposlenost, povećaju troškovi prijevoza i goriva ili se potrošačke navike gostiju promijene, odražavajući povećanu nesigurnost ili zabrinutost zbog gospodarskih uvjeta. Na primjer, utjecaji izlaska Ujedinjene Kraljevine iz Europske unije (takozvani **Brexit**) ne mogu se sa sigurnošću odrediti i ovisit će o sporazumima koje će Ujedinjena Kraljevina sklopiti kako bi zadržala pristup tržištima Europske unije. Najava Brexita dovela je (i stvarni izlaz Ujedinjene Kraljevine iz Europske unije u budućnosti može dovesti) do promjene deviznog tečaja, regionalnu ili globalnu ekonomsku nesigurnost, što može navesti putnike da odgode ili otkazu svoje planove za putovanje i odmor. Osim toga, povećanje razine državnog duga, na primjer, u nekoliko država u eurozoni, zajedno s rizikom širenja na druge stabilnije države, moglo bi negativno utjecati na financijski položaj baze gostiju Grupe, što zauzvrat može negativno utjecati na poslovanje Grupe.

Značajan pad prihoda kao rezultat smanjenih stopa popunjenosti kapaciteta također može imati značajan nepovoljan utjecaj na sposobnost Grupe za otplatu duga i plaćanje izravnih troškova i njezinu sposobnost zaduživanja pod povoljnim uvjetima, ili uopće. Značajno pogoršanje ili stalna negativna kretanja gospodarskih uvjeta mogu smanjiti potrošnju gostiju u smještajnim objektima Grupe, a ako se gospodarski uvjeti pogoršaju nema jamstva da to neće dovesti do smanjenja popunjenosti kapaciteta, što bi imalo značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Porast internetskih distribucijskih kanala i konkurencije društava koja upravljaju općim internetskim pretraživačima te društava koja nude usluge privatnog smještaja na kraći rok, može negativno utjecati na promet putem distribucijskih kanala Grupe i posljedično negativno utjecati na poslovanje i profitabilnost Grupe***

Industrija putovanja znatno se promijenila posljednjih godina kao rezultat promjena u putnim navikama, pojave online turističkih agenata (OTA), internetskih stranica za privatni smještaj na kraće rokove, novih tehnologija te promjena navika gostiju vezanih uz rezervacije i promjene očekivanja vezanih uz putovanja. Očekuje se da će se ovakvo kretanje nastaviti te da će industrija putovanja i dalje biti pod utjecajem porasta online agenata za rezervaciju putovanja i drugih tržišnih mehanizama, kao što su pretraživači i društvene mreže.

Značajan dio smještajnih jedinica Grupe rezervira se putem vanjskih internetskih distribucijskih kanala. Grupa sklapa ugovore s takvim posrednicima i plaća im razne provizije i naknade za transakcije za prodaju svojih smještajnih jedinica putem njihovih sustava. Ako se takve rezervacije povećaju, ovi posrednici mogu tražiti pregovore o višim provizijama, smanjenju cijena smještajnih jedinica ili drugim značajnim ugovornim pogodbostima.

Veliki priznati internetski pretraživači, poput Google-a i Bing Travel-a, omogućuju korisnicima da pretražuju rezervacije te imaju značajne resurse i stručno znanje u razvoju internetske prodaje i olakšavanju protoka podataka putem interneta. Osim internetskih distribucijskih kanala općenito, takvi pretraživači primjenjuju dobro razrađene marketinške strategije, uključujući i značajne resurse za internetske i televizijske reklamne kampanje kako bi privukli potrošače svojim internetskim stranicama. Navedeno može znatno smanjiti broj izravnih rezervacija Grupe i olakšati gostima rezervaciju smještaja kod konkurenata Grupe. Poslovna strategija Grupe djelomično ovisi o sposobnosti Grupe da u većoj mjeri ostvaruje rezervacije putem vlastitih distribucijskih kanala, uključujući Središnji rezervacijski sustav Carlsona. Budu li takvi pretraživači i internetski distribucijski kanali uspješni u smanjenju broja rezervacija putem distribucijskih kanala Grupe, to bi moglo negativno utjecati na poslovanje i profitabilnost Grupe. Nadalje, kao centralizirani izvor ponuda raznog hotelskog smještaja pretraživači i internetski distribucijski kanali primjenjuju kriterije za pretraživanje koji sve veću važnost daju cijeni i općim pokazateljima kvalitete nauštrb identiteta brenda, što može utjecati na prepoznatljivost brenda Grupe u javnosti i rezultirati zahtjevom da Grupa poveća svoje troškove marketinga, a koji se, neovisno o tome, mogu pokazati uzaludnim. Osim toga, potrošači mogu postati vjerni brendu internetskih stranica internetskih distribucijskih kanala na štetu Grupe. Ovi posrednici povećali su transparentnost cijena koje naplaćuju razni hotelski operatori za svoje proizvode i usluge, otežavajući tako hotelskim operatorima upravljanje cijenama. Budu li gosti u sve većoj mjeri odabirali internetske distribucijske kanale i na taj način se smanji broj rezervacija preko internetskih stranica Grupe, ili se poveća ukupni trošak rezervacija smještajnih objekata Grupe putem interneta uslijed naknada koje naplaćuju takve internetske stranice, to bi moglo imati značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

S obzirom na broj smještajnih jedinica prodanih putem internetskih distribucijskih kanala, Grupa u određenoj mjeri ovisi o takvim distribucijskim kanalima. Bilo kakav poremećaj u odnosima s internetskim distribucijskim kanalima ili poremećaj u pružanju usluga od strane internetskih turističkih agenata (OTA) mogao bi imati bitno negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Poslovanje Grupe oslanja se na resurse koje čine kvalificirani suradnici usmjereni na kvalitetu pružanja usluga, a Grupa možda neće biti u stanju privući i zadržati dovoljan broj takvih suradnika***

Sposobnost Grupe da osigura podršku svojem poslovanju može biti narušena ne bude li Grupa u mogućnosti zaposliti, obučiti i zadržati dovoljan broj radnika potrebnih za ispunjenje potreba Grupe. To u Hrvatskoj posebice vrijedi tijekom visoke sezone od lipnja do rujna, a u Njemačkoj se to uglavnom odnosi na poslovanje Grupe u Berlinu.

Grupa možda neće moći zadržati primjerene ljudske resurse potrebne za uspješno poslovanje i provedbu strategije rasta. Grupa je s vremena na vrijeme imala nedovoljan broj određenih vrsta radnika. Primjerice, Grupa je imala poteškoća u zapošljavanju dovoljnog broja radnika u svojim hotelima u Berlinu. Tijekom visoke sezone u Hrvatskoj također se mogu javiti teškoće oko zapošljavanja dovoljnog broja ljudi te se često zapošljavaju radnici iz različitih regija kako bi se zadovoljila potražnja, međutim, ponuda iskusnih radnika u hotelskoj industriji i drugih kvalificiranih radnika možda neće biti dovoljna da se zadovolji trenutna ili očekivana potražnja.

Otvaranje novih hotela može prouzročiti dodatni pritisak na potražnju i sposobnost Grupe da privuče i zadrži dovoljan broj kvalificiranih radnika. Ne bude li Grupa u stanju privući i zadržati radnike s potrebnim znanjima i iskustvom, Grupa će možda morati snositi dodatne troškove obuke. Nedostatak radne snage ili povećani troškovi rada mogu narušiti sposobnost Grupe da realizira svoje poslovne strategije i planove rasta. Nađe li se Grupa u situaciji da nema dovoljan broj radnika na bilo kojem od svojih tržišta, to može imati negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Značajan dio troškova poslovanja Grupe je fiksni, što može onemogućiti Grupi da promptno reagira na promjene u svojim prihodima***

Značajan dio troškova poslovanja Grupe je u velikoj mjeri, fiksni i nije povezan s rezultatima poslovanja njezinih smještajnih objekata, uključujući troškove radnika, grijanja, informacijske tehnologije, telekomunikacija i slične troškove. Kao takvi, poslovni rezultati Grupe su podložni kratkoročnim promjenama u prihodima Grupe. Nemogućnost Grupe da promptno reagira na promjene u svojim prihodima smanjenjem troškova poslovanja mogla bi imati značajan nepovoljan utjecaj na profitabilnost Grupe, a time i njezinu sposobnost isplate dividendi u budućnosti, ili smanjiti raspoloživa sredstva za ulaganje u postojeći portfelj ili širenje portfelja.

***Grupa ovisi o suglasnostima i dozvolama potrebnim za obavljanje nekih od svojih djelatnosti***

Grupa posluje u reguliranom sektoru gospodarstva. Neki od objekata Grupe imaju dozvole za prodaju alkohola, suglasnosti za pružanje usluga iz djelatnosti zabave ili imaju dozvole odnosno koncesijska odobrenja za organizaciju aktivnosti na području plaža. Ne postoji jamstvo da će se te suglasnosti ili dozvole produljiti u budućnosti, ili da će Grupa moći u budućnosti dobiti suglasnosti ili dozvole koje su joj potrebne za bilo koje nove objekte.

U Hrvatskoj, Društvo je podnijelo zahtjeve za legalizaciju kako bi time otklonilo problem nepostojećih građevinskih i/ili uporabnih dozvola primarno u svezi s pojedinim dijelovima turističkih naselja (npr. terase), pojedinim pomoćnim strukturama (npr. stepenice, nadstrešnice) ili pojedinim objektima unutar kampova.

Ne postoji jamstvo da će podnesenim zahtjevima biti u konačnici udovoljeno. Izgubi li Grupa bilo koju suglasnost ili dozvolu, ili ne uspije ishoditi sva zatražena odobrenja iz bilo kojeg razloga, uključujući zbog neispunjenja odgovarajućih uvjeta, ili zbog drugih razloga, to bi moglo rezultirati gubitkom ili oduzimanjem takve suglasnosti ili dozvole ili nemogućnošću poslovanja odgovarajućih objekata, što bi moglo značajno nepovoljno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

***Grupa podliježe zakonima i propisima o zaštiti okoliša, zdravlja i sigurnosti na radu***

Kao vlasnik i upravitelj smještajnih objekata, Grupa podliježe raznim zakonima i propisima Europske unije te nacionalnim i lokalnim zakonima i propisima o zaštiti okoliša, zdravlja i sigurnosti na radu (ZZR). Iako Društvo smatra da Grupa u svim bitnim aspektima posluje u skladu sa zakonima i propisima iz domene zaštite okoliša, zdravlja i sigurnosti na radu koji se trenutno na nju primjenjuju, ne postoji jamstvo da se Grupa neće naći u situaciji da krši takve zakone i propise. Nepoštivanje sadašnjih ili budućih zakona i propisa iz domene zaštite okoliša, zdravlja i sigurnosti na radu moglo bi rezultirati regulatornim mjerama, određivanjem kazni ili tražbinama trećih strana, što može narušiti ugled Grupe. Nadalje, usklađivanje s novim zakonima i propisima iz domene zaštite okoliša, zdravlja i sigurnosti na radu može dovesti do nastanka značajnih troškova za Grupu, što bi moglo imati značajan negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

Nekretnine Grupe izgrađeni su u različito vrijeme i, u nekim slučajevima, na područjima koja su u prošlosti bila korištena za komercijalne ili industrijske svrhe. Kao rezultat toga, opasne tvari (kao što je azbest) mogle bi biti prisutne u zemlji ili zgradama nekih od tih nekretnina. Uređenje ili prenamjena nekretnina Grupe također može otkriti prisutnost opasnih tvari. Zakonima i propisima iz domene zaštite okoliša, zdravlja i sigurnosti na radu mogu biti propisane obveze Grupe na upravljanje, istraživanje, sanaciju, ili obveze plaćanja za upravljanje, istraživanje i sanaciju opasnih tvari, ili plaćanje naknade trećim za štetu povezanu s takvim opasnim tvarima. Utvrdi li se prisutnost opasnih tvari na bilo kojoj nekretnini Grupe te se takav problem ne otkloni ili ga se ne može otkloniti, to bi također moglo negativno utjecati na sposobnost Grupe da proda, da u zakup ili upravlja nekretninom ili se kreditno zaduži koristeći tu nekretninu u svrhu osiguranja takvog zaduženja. Iako Društvo trenutno nema nikakvih spoznaja o postojanju bilo kakvog problema vezanog uz opasne tvari na bilo kojoj od nekretnina Grupe što bi moglo dovesti do značajnih troškova sanacije, određivanja regulatornih mjera odnosno sankcija ili potraživanja



trećih osoba, ne može se jamčiti da takvi problemi neće dovesti u pitanje upravljanje objektima, istrage, sanacije ili potraživanja trećih, što bi moglo bitno negativno utjecati na ugled, poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

### **2.3 Rizici povezani s Dionicama**

***Postoji samo ograničena likvidnost u odnosu na Uvrštene Dionice te Dionice mogu doživjeti oscilacije u cijeni i opsegu trgovanja***

Prije Ponude, postojala je ograničena likvidnost u odnosu na Uvrštene Dionice. Ne može se jamčiti da će Dionice postati likvidnije ili da će se tržište razviti nakon Ponude, ili ako se to i dogodi, da će se to održati. Ograničena likvidnost u odnosu na Dionice, uključujući Nove dionice, može utjecati na sposobnost dioničara da ih prodaju u količini i po cijeni te u vrijeme u koje oni to žele, a može i povećati volatilnost cijene Dionica.

Konačna cijena ne mora biti indikativna za tržišnu cijenu Dionica nakon Ponude. Rezultati poslovanja ili financijski rezultati Društva možda neće uspjeti ispuniti očekivanja analitičara ili Ulagatelja uslijed okolnosti opisanih u ovom poglavlju o čimbenicima rizika ili uslijed drugih okolnosti. Oscilacije u poslovnim rezultatima Grupe ili neispunjavanje očekivanja analitičara i Ulagatelja može uzrokovati pad cijene Dionica, a Ulagatelji možda neće moći prodati Nove dionice koje su stekli u Ponudi po izvornoj cijeni Novih dionica ili višoj cijeni, ili ih uopće neće moći prodati. Kao rezultat toga, Ulagatelji koji kupuju Nove dionice u Ponudi mogli bi izgubiti sve ili dio svojih ulaganja u Nove dionice.

Tržišna cijena Dionica može značajno varirati zbog brojnih čimbenika, od kojih su mnogi izvan kontrole Društva, uključujući: promjene zakona koje utječu na hotelsko poslovanje, opći gospodarski, politički ili regulatorni uvjeti, oscilacije u poslovnim rezultatima u izvještajnim razdobljima Grupe, promjene u financijskim procjenama analitičara vrijednosnih papira, promjene u tržišnim procjenama sličnih društava, najave od strane Grupe značajnih ugovora, akvizicija, strateških povezivanja, zajedničkih ulaganja ili kapitalnih obveza, pad prihoda ili neto dobiti ili bilo koji rast gubitaka u odnosu na razine koje očekuju analitičari vrijednosnih papira, buduća izdavanja ili prodaje vrijednosnih papira te promjene tržišne cijene i opsega trgovanja dionicama. Bilo koji od ovih slučajeva može dovesti do značajnog pada cijene Dionica.

***ZSE je manje tržište i manje je likvidno od drugih velikih burzi te može biti podložna većoj volatilnosti, što može negativno utjecati na sposobnost Ulagatelja da trguju Novim dionicama kupljenim u Ponudi***

Tržište kapitala u Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću. To je vidljivo iz ograničenog broja (i) društava čijim se vrijednosnim papirima trguje na Zagrebačkoj burzi, (ii) institucionalnih ulagatelja, (iii) likvidnih financijskih instrumenata i (iv) standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata. To dovodi do velikog utjecaja nekolicine institucionalnih ulagatelja na cijene i volumen trgovanja, nedovoljne likvidnosti primarnog i sekundarnog tržišta, ekstremne promjenjivosti cijene u nekim slučajevima, nedovoljnog razvoja korporativnog upravljanja, otežanog pristupa tržištu kapitala, kao i tradicionalnom financiranju putem poslovnih banaka.

Posljednjih godina hrvatsko tržište kapitala prolazilo je kroz značajne oscilacije cijena i volumena trgovanja. Takve oscilacije mogu predstavljati povećani rizik negativnog učinka na tržišnu cijenu Dionica. Uzimajući u obzir sve gore navedene nedostatke, može se zaključiti da hrvatsko tržište kapitala, u usporedbi s razvijenim tržištima, predstavlja veći sistemski rizik za ulagatelje.

***Po završetku Ponude, najveći posredni dioničar Društva, PPHE Hotel Grupa i dalje će posredno držati većinu Dionica u Društvu***

PPHE Hotel Grupa nastavit će posredno držati većinu Dionica po završetku Ponude te stoga može spriječiti usvajanje odluka Glavne skupštine za koje smatra da su nepovoljne ili nepoželjne, uključujući i one koje bi mogle dovesti do smanjenja njenog vlasničkog udjela u Društvu. Prodaja Dionica od strane PPHE Hotel Grupe nakon razdoblja zabrane prodaje i prijenosa dionica mogla bi negativno utjecati na cijenu Dionica. Osim toga, interesi PPHE Hotel Grupe mogu se razlikovati od interesa drugih dioničara Društva. Iako Zakon o trgovačkim društvima i Statut sadrže određene odredbe o zaštiti manjinskih dioničara, nema jamstva da će takve odredbe spriječiti PPHE Hotel Grupu u poduzimanju radnji koje bi mogle biti u suprotnosti s interesima tih manjinskih dioničara. Primjerice, postoji mogućnost da će PPHE Hotel Grupa možda poduzeti određene korake u odnosu na politiku dividendi Društva, koji neće biti u

najboljem interesu Društva ili njegovih dioničara ili će dovesti do toga da Društvo zaključi transakciju s povezanim stranama čiji interesi mogu biti u sukobu s interesima Društva ili interesima njegovih ostalih dioničara. Prilikom razmatranja ulaganja u Nove dionice, Ulagatelj ne bi trebao pretpostaviti da će se PPHE Hotel Grupa voditi interesima svih ili nekih od drugih dioničara Društva.

### ***Buduća tržišna cijena Dionica možda neće odražavati neto vrijednost imovine Grupe***

Nema jamstva da će tržišna cijena Dionica u potpunosti odražavati vrijednost imovine u vlasništvu Grupe. Osim što će biti pod utjecajem vrijednosti takve imovine, tržišna cijena Dionica, između ostalih čimbenika, bit će i pod utjecajem ponude i potražnje Dionica na tržištu. Sukladno tome, tržišna cijena Dionica može se znatno razlikovati od vrijednosti imovine Grupe.

### ***Buduća izdavanja novih Dionica mogu umanjiti (razvodniti) udjele dioničara i mogu značajno utjecati na tržišnu vrijednost Dionica***

Moguće je da će Društvo u budućnosti odlučiti ponuditi dodatne dionice ili druge vrijednosne papire kako bi financiralo proširenje ili druge projekte, u vezi s nepredviđenim obvezama ili troškovima ili za bilo koje druge svrhe. Ne može se jamčiti da Društvo neće odlučiti provesti daljnje ponude vrijednosnih papira u budućnosti. Ovisno o strukturi bilo koje buduće ponude, neki postojeći dioničari možda neće moći kupiti dodatne dionice. Ako Društvo prikupi dodatna sredstva izdavanjem dodatnih dionica, udjeli i glasačka prava postojećih dioničara mogu biti umanjeni (razvodnjeni), a tržišna cijena Dionica može pasti. Osim toga, buduća izdavanja mogu uključivati dionice s uvjetima koji novim ulagateljima daju veća prava od prava koja imaju postojeći dioničari.

Prema Zakonu o trgovačkim društvima postojeći dioničari imaju pravo prvenstva upisa u odnosu na sve novoizdane dionice razmjerno njihovom postojećem udjelu u temeljnom kapitalu Društva. Međutim, važeći propisi omogućuju povećanje temeljnog kapitala uz isključenje ili ograničenje gore navedenih prava prvenstva upisa, a što mora odobriti Glavna skupština.

Na datum ovog Prospekta, izdano je ukupno 3.273.750 dionica Društva, koje uključuju Uvrštene dionice i Dionice za uvrštenje. Na PPHE Hotel Grupu i gđu. Milenu Perković primjenjuje se zabrana prodaje i prijenosa dionica u razdoblju od 180 dana nakon početka trgovanja Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje na Službenom tržištu, uz određene iznimke. Međutim, izdavanje ili prodaja znatnog broja novih dionica nakon tog razdoblja, ili dojam da bi moglo doći do takvog izdavanja ili prodaje, moglo bi negativno utjecati na tržišnu cijenu Dionica i sposobnost Društva za pribavljanje kapitala kroz buduća povećanja kapitala.

### ***Društvo nikada nije isplaćivalo dividende i njegova sposobnost isplaćivanja dividendi u budućnosti ovisi o više čimbenika***

Društvo nikada nije isplaćivalo dividende. Mogućnost isplaćivanja dividendi, iznos isplate dividendi i vrijeme njihove isplate ovisit će, između ostalog, o budućoj profitabilnosti, financijskim uvjetima, novčanim tokovima, kapitalnim izdacima i obvezama sadržanim u ugovorima o kreditu i drugim ugovorima Društva s bankama koji reguliraju dugovanje Društva i povezanih društava Društva. Društvo stoga ne može garantirati da će imati sredstva raspoloživa za isplatu dividende u budućnosti. U skladu s važećim propisima i praksom u Hrvatskoj, dividende se u pravilu isplaćuju jednom godišnje nakon što nadležno tijelo društva odobri financijske izvještaje društva te, ako je primjenjivo, dioničari odobre iznos predložene dividende. Stoga, svaka isplata dividendi od strane društva ovisi uvijek o odluci dioničara društva.

Prema hrvatskom pravu zabranjena je isplata dividendi osim iz zadržane dobiti ili neto dobiti i na dan 31. prosinca 2016. godine Društvo je imalo 91,0 milijuna kuna prenesenog gubitka. Grupa možda neće imati dovoljno zadržane ili neto dobiti u budućnosti da bi predložila ili objavila dividende i povezana društva Društva možda neće imati dovoljno sredstava ili viška da bi izvršile isplatu Društvu. Grupa ne može dati nikakvo osiguranje da će dividende biti isplaćene.

### 3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI

Osobe odgovorne za informacije sadržane u ovom Prospektu su:

AI 1.1  
AIII 1.1

Društvo: Arena Hospitality Group d.d., dioničko društvo sa sjedištem u Puli, Smareglina ulica 3, Republika Hrvatska, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu pod brojem (MBS) 040022901, osobni identifikacijski broj (OIB) 47625429199

AI 5.1.1  
AI 5.1.2  
AI 5.3  
AI 5.1.4

Izvršni direktori Društva:

- g. Reuel Israel Gavriel Slonim
- gđa. Milena Perković

Članovi Upravnog odbora Društva:

- g. Boris Ernest Ivesha, predsjednik
- g. Yoav Arie Papouchado, zamjenik predsjednika
- g. Chen Carlos Moravsky, član
- g. Abraham Thomas, član
- g. Denis Jukić, član
- g. Šime Vidulin, član
- g. Vehbija Mustafić, član - predstavnik radnika

„Mi, u svojstvu osoba odgovornih za informacije sadržane u ovom Prospektu, nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, potvrđujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovom Prospektu u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na značenje ovog Prospekta.“

AI 1.2

Potpisnici Izjave:

Izvršni direktori

  
\_\_\_\_\_  
g. Reuel Israel Gavriel Slonim

  
\_\_\_\_\_  
gđa. Milena Perković

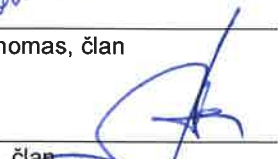
Upravni odbor

  
\_\_\_\_\_  
g. Boris Ernest Ivesha, predsjednik

  
\_\_\_\_\_  
g. Yoav Arie Papouchado,  
zamjenik predsjednika

  
\_\_\_\_\_  
g. Abraham Thomas, član

  
\_\_\_\_\_  
g. Chen Carlos Moravsky, član

  
\_\_\_\_\_  
g. Denis Jukić, član

  
\_\_\_\_\_  
g. Šime Vidulin, član

  
\_\_\_\_\_  
g. Vehbija Mustafić, član

## 4. OPĆE INFORMACIJE

*U ovom Poglavlju dane su opće informacije o prikazu financijskih i drugih informacija, kao i o uporabi predviđajućih izjava u ovom Prospektu, odnosno izjava o budućim kretanjima. Prije nego nastavi s čitanjem, svaki potencijalni ulagatelj trebao bi pažljivo pročitati ove informacije.*

### 4.1 Upozorenje vezano za predviđajuće izjave

Određene izjave u ovom Prospektu nisu povijesne činjenice već predviđaju buduća kretanja. One se pojavljuju na više mjesta u ovom Prospektu. S vremena na vrijeme Grupa može davati pisane ili usmene predviđajuće izjave u izvještajima dioničarima i u drugim priopćenjima. Predviđajuće izjave obuhvaćaju izjave koje se odnose na planove Grupe, njezine ciljeve, zadatke, strategije, buduće događaje, buduće prihode odnosno rezultate poslovanja, na kapitalne izdatke, potrebe za financiranjem, planove odnosno namjere koje se odnose na akvizicije, konkurentne prednosti i slabosti, poslovnu strategiju i kretanja koje Grupa očekuje u gospodarskoj grani, kao i u političkom i pravnom okruženju u kojem djeluje i ostale informacije koje nisu povijesne informacije.

Svrha izraza kao što su „vjeruje“, „anticipira“, „procjenjuje“, „očekuje“, „namjerava“, „predviđa“, „prognozira“, „može“, „smije“, „hoće“, „planira“ i drugih sličnih izraza je označavanje izjava o budućim kretanjima, ali isti nisu jedina sredstva označavanja takvih izjava.

Po samoj svojoj prirodi predviđajuće izjave uključuju s tim povezane rizike i neizvjesnosti, kako opće, tako i specifične, te postoje rizici da se predviđanja, prognoze, projekcije i ostale predviđajuće izjave neće ostvariti. Ovi rizici, neizvjesnosti i ostali čimbenici uključuju, između ostalog, one koji su navedeni u *Poglavlju 2. „Čimbenici rizika“*, kao i one navedene u drugim dijelovima ovog Prospekta. Potencijalni ulagatelji trebali bi biti svjesni da brojni važni čimbenici mogu dovesti do značajnih razlika između stvarnih rezultata i planova, ciljeva, očekivanja, procjena i namjera izraženih u takvim predviđajućim izjavama. Ti čimbenici uključuju, ali se ne ograničavaju na sljedeće:

- oslanjanje Grupe na njezine odnose s PPHE Hotel Grupom i Carlsonom;
- sezonski karakter poslovanja Grupe i utjecaj vremenskih uvjeta na poslovanje Grupe u Hrvatskoj;
- status i opseg suvlasničkih i ostalih prava Grupe u odnosu na njezine nekretnine u Hrvatskoj;
- makroekonomske i ostale čimbenike svojstvene sektoru hotelijerstva;
- oslanjanje na ugled i prepoznatljivost brendova pod kojima Grupa posluje;
- porast internetskih kanala prodaje i natjecanje s društvima koja upravljaju općim internetskim pretraživačima i društvima koja nude usluge kratkoročnog privatnog smještaja;
- oslanjanje na informacijsku tehnologiju;
- sudjelovanje Grupe u sadašnjim i budućim aranžmanima financiranja koji bi mogli ograničiti sredstva Grupe raspoloživa za druge namjene ili za koje Grupa možda neće moći osigurati refinanciranje po povoljnijim uvjetima ili uopće; i
- potencijalni sukobi interesa između članova Upravnog odbora i PPHE Hotel Grupe.

Kako je gore navedeno, predmetni popis važnih čimbenika nije konačan. Prilikom oslanjanja na predviđajuće izjave, Ulagatelji bi trebali pažljivo razmotriti gore navedene čimbenike i ostale neizvjesnosti te događaje, osobito obzirom na političko, gospodarsko, društveno i pravno okruženje u kojem Grupa posluje. Takve predviđajuće izjave daju se samo s aspekta datuma na koji su dane. Prema tome, Društvo ne preuzima nikakvu obvezu ažuriranja ili revidiranja bilo koje od njih, bilo kao posljedicu novih informacija, budućih događaja ili drugog, osim ako je isto predviđeno primjenjivim propisima ili ZSE Pravilima. Društvo ovime ne daje izjavu, jamstvo niti procjenu da će rezultati predviđeni ovim izjavama zaista i biti ostvareni, a te predviđajuće izjave, u svakom slučaju, predstavljaju samo jedan od mnogih mogućih scenarija te se iste ne bi trebale smatrati najvjerojatnijim ili uobičajenim scenarijem.

Informacije sadržane u ovom Prospektu, uključujući informacije navedene u *Poglavlju 2. „Čimbenici rizika“*, identificiraju čimbenike koji bi mogli utjecati na financijski položaj Grupe, njezine rezultate poslovanja, likvidnost i uspješnost. Prilikom razmatranja ulaganja u Nove dionice, potencijalni Ulagačeli potiču se da pročitaju sva poglavlja ovog Prospekta, a osobito *Poglavlje 2. „Čimbenici rizika“*, radi potpunijeg pregleda čimbenika koji bi mogli imati utjecaja na buduće rezultate poslovanja Grupe, te tržišta i sektore u kojima Grupa djeluje.

## 4.2 Prikaz financijskih i drugih informacija

Informacije od trećih strana u ovom Prospektu prenesene su iz sljedećih izvora:

- Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga ili HANFA, Miramarska 24b, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska ([www.hanfa.hr](http://www.hanfa.hr));
- Zagrebačka burza d.d. ili ZSE, Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska ([www.zse.hr](http://www.zse.hr));
- Hrvatska narodna banka ili HNB, Trg hrvatskih velikana 3, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr));
- Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržišta kapitala ili ESMA, 103 rue de Grenelle, 75007 Pariz, Francuska ([www.esma.europa.eu](http://www.esma.europa.eu));
- SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo ili SKDD, Heinzelova 62/a, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska ([www.skdd.hr](http://www.skdd.hr));
- Internetska stranica Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lreextracts.jsp?action=publicBdcExtract>);
- Internetska stranica sudskog registra (<https://sudreg.pravosudje.hr/registar/>);
- Državni zavod za statistiku (<http://www.dzs.hr/>);
- Svjetsko vijeće za putovanja i turizam ili WTTC, The Harlequin Building, 65 Southwark Street, SE1 0HR, London, Ujedinjena Kraljevina ([www.wttc.org](http://www.wttc.org));
- STR, Blue Fin Building, 110 Soutwark Street, SE1 0TA, London, Ujedinjena Kraljevina ([www.str.com](http://www.str.com));
- Christie & Co, Whitefriars House, 6 Carmelite Street, EC4Y 0BS, London, Ujedinjena Kraljevina ([www.christie.com](http://www.christie.com));
- Međunarodni monetarni fond ili MMF, 64-66, Avenue d'Iena, 75116 Pariz, Francuska ([www.imf.org](http://www.imf.org));
- Savezni ured za statistiku Njemačke ili Destatis, Statistisches Bundesamt, Gustav-Stresemann-Ring 11, D-65189 Wiesbaden, Njemačka ([www.destatis.de](http://www.destatis.de));
- Globalni indeks terorizma za 2016. godinu objavljen od strane Instituta za ekonomiju i mir, 205 Pacific Hwy, St Leonards, NSW 2065, Sydney, Australija ([www.economicsandpeace.org/wp-content/uploads/2016/11/Global-Terrorism-Index-2016.2.pdf](http://www.economicsandpeace.org/wp-content/uploads/2016/11/Global-Terrorism-Index-2016.2.pdf));
- HORWATH i HORWATH CONSULTING ZAGREB d.o.o., Ulica grada Vukovara 269a/14, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska ([www.horwathhtl.hr/](http://www.horwathhtl.hr/));
- Hrvatska turistička zajednica, Iblerov trg 10/IV, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska (<http://business.croatia.hr/en-GB/Croatian-national-tourist-board>);
- TopHotelProjects ([www.tophotelprojects.com](http://www.tophotelprojects.com));

- Statistički ured za Berlin-Brandenburg, Behlertstraße 3a, 14467 Potsdam, Njemačka ([www.statistik-berlin-brandenburg.de/](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/));
- Cushman&Wakefield, Metropolitan, Plac Pilsudskiego 1, Varšava, Poljska ([www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl));
- PKF hotelexperts, dio PKF International, 12 Groveland Court, London, Ujedinjena Kraljevina ([www.pkf.com](http://www.pkf.com));
- Organizacija za gospodarsku suradnju i razvoj ili OECD, 2, rue André Pascal, Pariz, Francuska ([www.oecd.org](http://www.oecd.org));
- Statistički ured Europske unije ili Eurostat, Joseph Bech building, 5, Rue Alphonse Weicker, Luksemburg ([www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu));
- S&P (Standard & Poor's) Global Ratings ([https://www.standardandpoors.com/en\\_EU/web/guest/ratings/entity/-/org-details/sectorCode/SOV/entityId/107118](https://www.standardandpoors.com/en_EU/web/guest/ratings/entity/-/org-details/sectorCode/SOV/entityId/107118)); i
- Mađarski središnji ured za statistiku, Keleti Károly Str. 5–7, Budimpešta, Mađarska ([www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)).

Društvo potvrđuje da kada su informacije pribavljene od treće strane, da su prenesene točno i da, koliko je Društvu poznato i koliko može provjeriti, iz informacija koje su objavile treće strane, nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije postale netočne ili obmanjujuće. Kod navođenja informacija koje potječu od trećih strana, naveden je izvor tih informacija. Točnost i potpunost takvih informacija nije zajamčena i Društvo ne preuzima odgovornost za točnost takvih podataka. Društvo upozorava potencijalne Ulagatelje da se ne pouzdaju u potpunost gore navedenih podataka.

#### *Izvori podataka o industriji i tržištu*

Podaci o tržištu i industriji sadržani u ovom Prospektu izvedeni su iz različitih sektora i ostalih neovisnih izvora, kao i iz poznavanja tržišta od strane Društva. Statistički podaci i grafikoni uglavnom su pribavljeni od Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr/>). Većina podataka o industriji i tržištu pobliže je opisana u *Poglavlju 13. „Pregled industrije“*, ali se također može pronaći i u ostalim dijelovima ovog Prospekta.

Kada su u Prospektu navedene informacije koje potječu od trećih strana, tada je izvor takvih informacija naznačen. Izvori informacija od trećih strana u ovom dokumentu uključuju informacije od Horwath HTL-a i STR-a.

Podatke navedene u Prospektu u vezi tržišta, veličine tržišta, tržišnih udjela, stope rasta i stope tržišnog prodora, kao i druge relevantne informacije vezane za djelatnost koju obavlja Društvo u okviru redovnog poslovanja, Društvo je pribavilo koristeći izvore informacija koji su izravno ili neizravno vezani uz njegovu redovnu aktivnost, kao i korištenjem javno dostupnih podataka. Društvo prihvaća odgovornost za istinito i potpuno prikazivanje takvih javno dostupnih informacija; međutim, Društvo ne preuzima odgovornost za točnost i potpunost takvih informacija. Društvo nije neovisno provjerilo informacije pribavljene od drugih osoba koje se bave istim djelatnostima kao i Društvo, kao ni informacije pribavljene od nadležnih državnih tijela.

#### *Povijesne financijske informacije*

Sljedeće povijesne financijske informacije uključene su u *Prilog A „Financijski izvještaji“* ovom Prospektu:

- revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, zajedno s bilješkama (**Financijski izvještaji Grupe**); i
- revidirani kombinirani financijski izvještaji Sugarhill Grupe na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, zajedno s bilješkama (**Financijski izvještaji Sugarhill Grupe**).

Financijski izvještaji Grupe revidirani su od strane društva PricewaterhouseCoopers d.o.o., a Financijski izvještaji Sugarhill Grupe revidirani su od strane društva MAZARS GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, te su odnosna izvješća revizora uključena u *Prilog A „Financijski izvještaji“*.

Budući da je Unos Sugarhilla uključivao spajanje poslovanja pod zajedničkom kontrolom, nije bila riječ o poslovnom spajanju u smislu MSFI-ja 3. Retroaktivna primjena metode knjigovodstvene vrijednosti prednika mogla se primijeniti od 1. travnja 2016. godine kao datuma na koji je Sugarhill Grupa postala dijelom grupe društava pod zajedničkom kontrolom. Međutim, Društvo smatra da se tom metodom ne bi poboljšala kvaliteta informacija koje se daju ulagateljima za tekuću godinu i u nadolazećim godinama. Stoga se u slučaju stjecanja Sugarhill Grupe odlučilo za prospektivnu metodu. Sukladno tome, Financijski izvještaji Grupe odražavaju rezultate poslovanja za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, a koji ne uključuju Sugarhill Grupu. Međutim, konsolidirani izvještaj o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine uzima u obzir učinak Unosa Sugarhilla, kao što će tako biti i u Financijskim izvještajima Grupe za razdoblje nakon 31. prosinca 2016. godine. Kao posljedica toga, izvještaj o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine nije izravno usporediv s izvještajima o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinac 2015. godine i na dan 31. prosinac 2014. godine.

Financijski izvještaji Sugarhill Grupe nisu financijski izvještaji Društva, Grupe ili bilo kojeg člana Grupe. Financijski izvještaji Sugarhill Grupe uključeni su u Prospekt u skladu sa zahtjevima članka 4.a stavka 1. Uredbe.

Financijski podaci za Grupu i Sugarhill Grupu u ovom Prospektu prikupljeni su ili izvedeni iz Financijskih izvještaja Grupe odnosno Financijskih izvještaja Sugarhill Grupe, kao i iz nerevidiranih izvještaja menadžmenta Grupe i Sugarhill Grupe na temelju računovodstvenih evidencija Grupe odnosno Sugarhill Grupe.

Financijski izvještaji Grupe i Financijski izvještaji Sugarhill Grupe sastavljeni su u skladu s MSFI-jevima koji su usvojeni na razini Europske unije. Prikaz financijskih informacija u skladu s MSFI-jevima zahtijeva od menadžmenta Grupe odnosno Sugarhill Grupe izradu raznih procjena i primjenu pretpostavki koje mogu utjecati na vrijednosti prikazane u Financijskim izvještajima Grupe i Financijskim izvještajima Sugarhill Grupe. Stvarne vrijednosti mogu se razlikovati od takvih pretpostavki. Za daljnje informacije o revizorima i Financijskim izvještajima Grupe i Financijskim izvještajima Sugarhill Grupe vidjeti *Poglavlje 14. „Odabrane financijske informacije“*, *Poglavlje 15. „Pregled operativnog i financijskog poslovanja“*, *Poglavlje 21. „Dodatne informacije“* i *Prilog A „Financijski izvještaji“*.

#### Pro forma financijske informacije

Nerevidirane pro forma konsolidirane informacije iz računa dobiti i gubitka za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. godine (**Pro forma financijske informacije**) i povezane bilješke izrađene su kao primjer učinka koji bi (i) Unos Sugarhilla u vezi s Operativnim restrukturiranjem i (ii) stjecanje vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm, imali da su se dogodili 1. siječnja 2016. godine. Takve Pro forma financijske informacije pripremljene su u skladu s Prilogom II. Uredbe i na način koji je u skladu s računovodstvenim politikama primijenjenim pri sastavljanju Financijskih izvještaja Grupe. Pro forma financijske informacije izrađene su isključivo u svrhu primjera, te se zbog svoje prirode odnose na hipotetsku situaciju i stoga ne predstavljaju stvarni financijski položaj ili rezultate Grupe. Iz tih razloga Pro forma financijske informacije ne mogu dati pravu sliku o financijskom položaju ili rezultatima Grupe, niti su indikativne za rezultate za koje se može, ali i ne mora, očekivati da će biti postignuti u budućnosti.

Financijski izvještaji Grupe i Financijski izvještaji Sugarhill Grupe bili su osnova za izradu Pro forma financijskih informacija.

Za daljnje informacije o Pro forma financijskim informacijama vidjeti *Poglavlje 15. „Pregled operativnog i financijskog poslovanja“*, *Poglavlje 21. „Dodatne informacije“* i *Prilog B „Pro forma financijske informacije“*.

#### Alternativne mjere uspješnosti

Za raspravu o pojedinim financijskim mjerenjima koja su izvan djelokruga MSFI-jeva (alternativne mjere uspješnosti), a koja se pojavljuju u ovom Prospektu, vidjeti *Poglavlje 15.5 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Alternativne mjere uspješnosti“*.

## Informacije o tečaju

Sljedeća tablica prikazuje određene informacije o povijesnim srednjim tečajevima HRK/EUR za navedene godine i mjesec na temelju tečajeva koje je objavio HNB na svojoj internetskoj stranici ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)).

### Tablica tečaja

<u>Godina</u>	<u>Visoki<sup>(1)</sup></u>	<u>Niski<sup>(2)</sup></u>	<u>Prosječni<sup>(3)</sup></u>	<u>Na kraju razdoblja<sup>(4)</sup></u>
<b>(HRK za 1,00 EUR)</b>				
2012.....	7,58	7,39	7,52	7,55
2013.....	7,65	7,44	7,57	7,64
2014.....	7,67	7,56	7,63	7,66
2015.....	7,72	7,52	7,61	7,64
2016.....	7,67	7,47	7,53	7,56
<u>Mjesečno u 2017.</u>	<u>Visoki<sup>(1)</sup></u>	<u>Niski<sup>(2)</sup></u>	<u>Prosječni<sup>(3)</sup></u>	<u>Na kraju razdoblja<sup>(4)</sup></u>
<b>(HRK za 1,00 EUR)</b>				
Siječanj.....	7,58	7,48	7,53	7,48
Veljača.....	7,48	7,43	7,45	7,43
Ožujak.....	7,44	7,40	7,42	7,44

Izvor: HNB

#### Napomene:

- (1) Najviši srednji tečaj tijekom odnosne godine ili mjeseca.
- (2) Najniži srednji tečaj tijekom odnosne godine ili mjeseca.
- (3) Prosječni tečaj svih dnevnih srednjih tečajeva tijekom odnosne godine ili mjeseca prema izračunu HNB-a
- (4) Srednji tečaj koji je važio na posljednji radni dan u Hrvatskoj u odnosnoj godini ili mjesecu.

Informacije o povijesnim tečajevima prikazane u gornjoj tablici isključivo su informativne prirode te se prikazani tečajevi mogu razlikovati od onih koji su korišteni u pripremi Financijskih izvještaja Grupe i Financijskih izvještaja Sugarhill Grupe.

Osim ako nije drugačije navedeno, sva informativna preračunavanja iz kuna u eure u ovom Prospektu izvršena su prema srednjem tečaju na dan 31. prosinca 2016. godine, koji je iznosio 7,56 kn za 1,00 EUR, te koji je Društvo koristilo u pripremi Financijskih izvještaja Grupe u skladu s MSFI-jevima. Ovaj Prospekt također sadrži preračunavanja iz kuna u eure prema srednjem tečaju HRK/EUR HNB-a u odnosu na određene datume navedene u Prospektu. Društvo ne daje nikakve izjave da se bilo koji iznos u kunama ili eurima mogao preračunati ili da se bilo koji iznos može preračunati u eure ili kune, ovisno o slučaju, po određenom tečaju, po gore navedenom tečaju ili uopće.

### Prikaz valute i zaokruživanje

U ovom Prospektu svako pozivanje na **HRK** ili **hrvatsku kunu** ili **kunu** ili **kn** odnosi se na zakonsko sredstvo plaćanja u Republici Hrvatskoj, a svako pozivanje na **eure**, **EUR** ili **€** odnosi se na zakonsko sredstvo plaćanja u državama članicama EU-a koje su prihvatile EUR kao zakonsko sredstvo plaćanja.

U ovom Prospektu svako pozivanje na **EU** odnosi se na Europsku uniju i njezine države članice na datum ovog Prospekta, a svako pozivanje na **SAD** ili **Sjedinjene Države** odnosi se na Sjedinjene Američke Države.

Određene brojke u ovom Prospektu su zaokružene (zaokruživanjem na najbliži cijeli broj ili decimalu ili razlomak, ovisno o okolnosti). Sukladno tome, moguće je da se brojke koje se odnose na istu kategoriju, a nalaze u različitim tablicama, donekle razlikuju. Iz navedenog razloga, moguće je da prikazane brojke ne dovode do prikazanog zbroja.



## 5. KORIŠTENJE SREDSTAVA I RAZLOZI ZA PONUDU

Ključni razlozi za Ponudu, te namjera korištenja većine neto sredstva od strane Društva nakon uspješnosti Ponude, su:

- (i) ubrzavanje provedbe plana kapitalnih investicija Grupe čiji je cilj obnova niza smještajnih objekata u Hrvatskoj i financiranje širenja Grupe u Regiji srednje i istočne Europe (za detaljne informacije o planiranim kapitalnim investicijama vidjeti *Poglavlje 10.10 „Pregled poslovanja—Pregled kapitalnih ulaganja, obnova i razvojnih projekata“*);
- (ii) korištenje Sugarhill opcije u iznosu od 8,33 milijuna eura (61,9 milijuna kn) te snošenje povezanih troškova te transakcije (uključujući porez na promet nekretnina u Njemačkoj, ako bude primjenjiv) u iznosu od 1 milijun eura (7,4 milijuna kuna); i
- (iii) otplata dugovanja u iznosu do 25% neto sredstava Ponude, podložno minimalnom iznosu od 10,6 milijuna eura (78,7 milijuna kn), u svrhu otplate povučenih iznosa po zajmovima odobrenim od strane društva Euro Sea, koji su korišteni za djelomično financiranje stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm, te također, ovisno o okolnostima, u svrhu refinanciranja duga s pravom prvenstva (*senior debt*), kao i u svrhu postizanja povoljnijih uvjeta financiranja.

Očekuje se da će neto sredstva Ponude, nakon plaćanja s njom povezanih naknada i troškova, iznositi 750 milijuna kn.

Neto sredstva izračunavaju se nakon odbitka pokroviteljske naknade i drugih procijenjenih naknada i troškova Ponude (pod pretpostavkom da će Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa biti plaćen maksimalni iznos diskrecijske poticajne naknade).

Društvo procjenjuje da će ukupni troškovi Ponude, uključujući troškove Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa, pravnih savjetnika, neovisnih revizora, HANFA-e, SKDD-a, ZSE-a i druge relevantne troškove, iznositi oko 40 milijuna kuna.

Preračunavanje navedenih EUR iznosa u HRK iznose u ovom Poglavlju izvršeno je korištenjem srednjeg tečaja EUR/HRK HNB-a ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)) na dan 28. veljače 2017. godine od 7,428657 HRK za 1,00 EUR. Stvarni iznosi mogu se razlikovati, između ostalog, zbog promjene tečaja EUR/HRK do 26. svibnja 2017. godine kada se očekuje da će Konačna cijena biti utvrđena.

Društvo će primiti sva neto sredstva prikupljena u Ponudi.

## 6. UVJETI PONUDE

*U ovom Poglavlju navedeni su uvjeti u skladu s kojima se predaju sve prijave za kupnju Novih dionica u Ponudi. Ulaganje u Nove dionice uključuje rizike. Kod donošenja odluke o ulaganju, svaki Ulagatelj mora se osloniti na vlastito ispitivanje, analizu i upite o Društvu, Novim dionicama i uvjetima Ponude, uključujući sve povezane prednosti i rizike. Ni Društvo ni Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa ili bilo koji od njihovih predstavnika ili savjetnika ne daju nikakve izjave Ulagateljima u odnosu na dopuštenost ulaganja u Nove dionice po zakonima koji se primjenjuju na te Ulagatelje. Svaki potencijalni Ulagatelj trebao bi se posavjetovati sa svojim savjetnicima u odnosu na zakonske, porezne, poslovne, financijske i povezane aspekte ulaganja u Nove dionice. Svaki Ulagatelj treba proučiti ovo Poglavlje zajedno s ostalim dijelovima ovog Prospekta, a posebno Poglavljem 2. „Čimbenici rizika“.*

### 6.1 Odluka o poduzimanju i provedbi Ponude

Dana 22. ožujka 2017. godine, Glavna skupština Društva donijela je odluku o povećanju temeljnog kapitala i izdavanju redovnih dionica javnom ponudom, ulozima u novcu, uz potpuno isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica i odluku o izmjenama Statuta Društva (**Odluka o povećanju temeljnog kapitala**). Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala te pod pretpostavkom da Ponuda bude uspješna, temeljni kapital Društva povećat će se sa 65.475.000,00 kuna za najmanje 20.000.000,00 kuna na najmanje 85.475.000,00 kuna, a najviše za 40.000.000,00 kuna na najviše 105.475.000,00 kuna izdavanjem najmanje 1.000.000, a najviše 2.000.000 novih redovnih dionica koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kuna svaka (**Nove dionice**). Nove dionice izdat će se za veći iznos od dijela temeljnog kapitala koji na njih otpada odnosno iznad njihove nominalne vrijednosti od 20,00 kuna svaka.

Nove dionice bit će izdane u skladu sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije.

Ovaj Prospekt podliježe odobrenju HANFA-e. Nakon odobrenja, očekuje se da će Prospekt biti objavljen u elektroničkom obliku na internetskoj stranici Društva ([www.arenaturist.com](http://www.arenaturist.com)) i internetskoj stranici Zagrebačke burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)). Ovaj Prospekt također će biti dostupan na zahtjev i bez naknade u tiskanom obliku u sjedištu Društva, kao i na određenim lokacijama Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa.

Pod uvjetom odobrenja ovog Prospekta od strane HANFA-e, očekuje se da će na dan 12. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma) Društvo objaviti Ponudu na temelju ovog Prospekta, objavom javnog poziva za upis i uplatu za Nove dionice na internetskoj stranici sudskog registra, internetskoj stranici Društva ([www.arenaturist.com](http://www.arenaturist.com)), internetskoj stranici ZSE-a ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)) i u najmanje jednim dnevnom novinama koje se prodaju na cijelom ili pretežitom području Republike Hrvatske.

Nikakvo daljnje odobrenje Ponude nije potrebno.

Ponuda može biti opozvana ili obustavljena u slučaju nastupa okolnosti predviđenih važećim hrvatskim propisima (primjerice, kao posljedica donošenja odluke nadležnog tijela). Društvo ne može opozvati Ponudu nakon što započne trgovanje Novim dionicama.

### 6.2 Ponuda

Nove dionice nudi Društvo u Ponudi koja obuhvaća:

- (i) Ponudu institucionalnim ulagateljima, u kojoj se Nove dionice nude (i) Institucionalnim ulagateljima u Hrvatskoj i (ii) Institucionalnim ulagateljima izvan Hrvatske uz iznimke od lokalnih zahtjeva ili drugih zahtjeva u odnosu na Prospekt; i
- (ii) Ponudu malim ulagateljima, u kojoj se Nove dionice nude Malim ulagateljima u Hrvatskoj.

Nove dionice nude se i prodaju isključivo izvan SAD-a u „*off-shore* transakcijama“, kako su definirane u Propisu S (*Regulation S*) prema Zakonu o vrijednosnim papirima SAD-a (*U.S. Securities Act*) i uz primjenu istog.

Ponuda institucionalnim ulagateljima otvorena je za bilo koju pravnu ili fizičku osobu koja ispunjava sljedeće uvjete:

- izjavila je interes za upis Novih dionica u minimalnom iznosu od 400.000,00 kuna; i
- ima uspostavljeno izravno ili neizravno trgovanje s bilo kojim Zajedničkim voditeljem izdanja i Voditeljem knjige upisa (**Institucionalni ulagatelj**).

Ponuda malim ulagateljima otvorena je za bilo koju pravnu ili fizičku osobu u Republici Hrvatskoj koja ne ispunjava gore navedene uvjete za Institucionalne ulagatelje (**Mali ulagatelj**) i uz uvjet najniže vrijednosti pojedine prijave u iznosu od 1.000,00 kuna.

Bilo koja osoba koja ispunjava uvjete za sudjelovanje u Ponudi institucionalnim ulagateljima može se tretirati kao Mali ulagatelj temeljem odluke koju bilo koji od Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa donese po vlastitom nahođenju, u slučaju da bilo koji Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa ocijeni da je navedeno potrebno radi osiguranja više razine zaštite u odnosu na rizik namire. U takvom slučaju bilo koji Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa obavijestit će Ulagatelja o takvoj odluci bez odgode.

### 6.3 Javni poziv

Upis i uplata za Nove dionice vršit će se u skladu s uvjetima navedenim u javnom pozivu za upis i uplatu za Nove dionice (**Javni poziv**). Izvršni direktori očekuju da će Javni poziv objaviti u roku od tri tjedna od dana kada Društvo primi odluku HANFA-e o odobrenju ovog Prospekta (ili bilo koje dopune Prospekta). Javni poziv objavit će se na internetskoj stranici sudskog registra, internetskoj stranici Društva, internetskoj stranici ZSE-a i u najmanje jednim dnevnim novinama koje se prodaju na cijelom ili pretežitom području Republike Hrvatske. Očekuje se da će Javni poziv biti objavljen na datum 12. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma).

### 6.4 Raspon cijene

Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala, Izvršni direktori će, prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa te uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, odrediti raspon cijene za Nove dionice (**Raspon cijene**) nakon odobrenja ovog Prospekta od strane HANFA-e i njegove objave. Raspon cijene bit će objavljen u Javnom pozivu.

Obzirom da će (i) određeno vremensko razdoblje proći od dana objave ovog Prospekta i objave Javnog poziva i da (ii) se također očekuje da će se Uvrštenim dionicama nastaviti aktivno trgovati na Službenom tržištu nakon datuma ovog Prospekta, Raspon cijene će biti određen tek nakon objave ovog Prospekta, ali u svakom slučaju prije početka Razdoblja formiranja knjige upisa i Razdoblja podnošenja prijave za upis. Raspon cijene bit će određen na temelju procjene Društva o predviđenom općem interesu za Ponudu (uzimajući u obzir redovite povratne informacije koje Društvo prima od ulagačke zajednice kao posljedicu uvrštenja Uvrštenih dionica na Službenom tržištu) i na temelju uvjeta financijskih tržišta i tržišta kapitala u relevantno vrijeme, te procjene izgleda za rast, faktora rizika i drugih informacija koje se odnose na aktivnosti Grupe.

### 6.5 Razdoblje formiranja knjige upisa i Razdoblje podnošenja prijave za upis

Uvjeti za upis i uplatu za Nove dionice u Ponudi institucionalnim ulagateljima i Ponudi malim ulagateljima bit će detaljno utvrđeni u Javnom pozivu.

Društvo zadržava pravo skratiti razdoblje(a) za upis i uplatu Novih dionica u slučaju da dovoljna potražnja za Novim dionicama bude postignuta prije isteka relevantnog razdoblja koji će biti određen, međutim, razdoblje(a) za upis i uplatu Novih dionica ne može biti kraće od sedam dana od dana objave Javnog poziva. U slučaju skraćivanja razdoblja za upis i uplatu Novih dionica, na odgovarajući se način mogu promijeniti Datum alokacije, krajnji rok za plaćanje Novih dionica, datum izdavanja Novih dionica i drugi relevantni datumi i/ili razdoblja. Svaku takvu izmjenu Društvo će pravovremeno objaviti na način predviđen u *Poglavlju 6.3* gore.

Društvo nije imenovalo platnog agenta u vezi s Ponudom.

Sva plaćanja za Nove dionice moraju biti izvršena na bankovni račun koji će biti određen u Javnom pozivu ili uputama za plaćanje.

#### *Upisnica*

Nove dionice bit će upisane (te će nastati obveza plaćanja upisanih Novih dionica) putem pisane izjave (**Upisnica**) u obliku koji će biti dostupan Ulagaateljima na početku Razdoblja formiranja knjige upisa i Razdoblja podnošenja prijave za upis. Bilo koja Upisnica u odnosu na koju plaćanje za upisane Nove dionice ne bude izvršeno do roka određenog za takvo plaćanje bit će bez pravnog učinka.

Višestruki upisi nisu dopušteni, međutim, Ulagaitelji mogu povući svoje Upisnice u bilo kojem trenutku do isteka Razdoblja formiranja knjige upisa ili Razdoblja podnošenja prijave za upis i podnijeti novu Upisnicu prije isteka Razdoblja formiranja knjige upisa odnosno Razdoblja podnošenja prijave za upis.

#### *Računi kod SKDD-a*

Svi sudionici u Ponudi moraju imati račun vrijednosnih papira kod SKDD-a ili kod skrbničkog društva koje ima otvoren račun vrijednosnih papira kod SKDD-a. Broj računa vrijednosnih papira kod SKDD-a mora biti naveden u svakoj Upisnici. Računi vrijednosnih papira kod SKDD-a mogu se otvoriti kod ovlaštenih članova SKDD-a (investicijskih društava i kreditnih institucija ovlaštenih za pružanje investicijskih usluga u Republici Hrvatskoj), kao i kod skrbničkih društava. Račun vrijednosnih papira kod SKDD-a može također biti izravno otvoren od strane Ulagaatelja, u skladu s relevantnim pravilima SKDD-a.

SKDD djeluje kao depozitarni agent u odnosu na Ponudu.

Društvo i Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa mogu koristiti informacije dobivene od strane Ulagaatelja u njihovim Upisnicama u svrhu namire. Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa nisu odgovorni Ulagaateljima za netočne ili neistinite informacije koje Ulagaitelji navedu u svojim Upisnicama, kao ni za štetu ili druge posljedice koje mogu nastati Ulagaateljima s tim u vezi. Društvo i Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa ne preuzimaju odgovornost za radnje poduzete od strane SKDD-a u odnosu na postupke koji se odnose na otvaranje računa vrijednosnih papira. Stoga se svi potencijalni Ulagaitelji pozivaju da unaprijed potvrde da imaju potpuno operativne račune kod SKDD-a, uključujući, između ostalog, informacije o njihovim bankovnim računima koje zahtijeva SKDD.

#### *Obvezni postupci za sprječavanje pranja novca*

Ova Ponuda podliježe primjenjivim postupcima za sprječavanje pranja novca, uključujući ZSPNFT i povezane propise.

Prema ZSPNFT-u, svi Ulagaitelji koji sudjeluju u Ponudi obvezni su potvrditi svoje identitete odnosnom Zajedničkom voditelju izdanja i Voditelju knjige upisa u skladu sa zahtjevima hrvatskih i EU propisa o sprječavanju pranja novca, osim ako postoji iznimka od takvih zahtjeva.

#### *Ponuda institucionalnim ulagaateljima – Razdoblje formiranja knjige upisa*

Kako bi se u Ponudi omogućilo tržišno određivanje cijene Novih dionica, Ulagaitelji koji upisuju Nove dionice u Ponudi institucionalnim ulagaateljima bit će pozvani na sudjelovanje u postupku formiranja knjige trgovanja (**Postupak formiranja knjige upisa**). Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa (koji djeluju u ime Društva) zatražit će od takvih Institucionalnih ulagaatelja njihov iskaz interesa za uplatu Novih dionica (**Iskaz interesa**) na način da će Institucionalni ulagaatelj u svom Iskazu interesa morati navesti sljedeće: (i) broj Novih dionica koje želi upisati, i (ii) cijenu po Novoj dionici koju je spreman platiti. Bilo koja cijena po Novoj dionici koju Ulagaatelj navede u Iskazu interesa morat će biti unutar Raspona cijene. Institucionalni ulagaitelji mogu podnijeti svoje Iskaze interesa na različitim cjenovnim razinama.

Očekuje se da će Postupak formiranja knjige upisa za Institucionalne ulagaatelje započeti dana 15. svibnja 2017. godine (9:00 SEV) (ili oko tog datuma) i završiti dana 25. svibnja 2017. godine (12:00 SEV) (ili oko tog datuma) (**Razdoblje formiranja knjige upisa**).

Iskazi interesa mogu se dostaviti bilo kojem Zajedničkom voditelju izdanja i Voditelju knjige upisa usmeno (pod uvjetom da su isti snimljeni telefonom) ili u pisanom obliku. Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa mogu, u bilo kojem trenutku i prema vlastitoj diskreciji, zatražiti od Institucionalnog ulagatelja pisanu potvrdu bilo kojeg usmeno danog Iskaza interesa. U svakom slučaju, svaki Institucionalni ulagatelj dužan je do isteka Razdoblja formiranja knjige upisa dostaviti pravilno ispunjenu Upisnicu bilo kojem Zajedničkom voditelju izdanja i Voditelju knjige upisa u odnosu na podnijete Iskaze interesa.

Iskazi interesa i Upisnice mogu se dostaviti bilo kojem uredu Zajedničkog voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa navedenom u Javnom pozivu.

Tijekom Razdoblja formiranja knjige upisa, Institucionalni ulagatelji mogu povući ili izmijeniti svoje Iskaze interesa i/ili povući svoje Upisnice u bilo kojem trenutku do isteka Razdoblja formiranja knjige upisa. Svi Iskazi interesa i Upisnice tretirat će se jednako, bez obzira na lokaciju i identitet Zajedničkog voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa kojem su dostavljeni. Budući da će Formiranje knjige trgovanja biti organizirano u skladu s *pot-orderbook* načelom, Iskaz interesa i/ili Upisnica dostavljeni bilo kojem Zajedničkom voditelju izdanja i Voditelju knjige upisa bit će vidljivi svim Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa.

Nepotpune ili nepravilno ispunjene Upisnice ili Upisnice zaprimljene nakon isteka Razdoblja formiranja knjige upisa, kako isto bude navedeno u Javnom pozivu, neće biti uzete u obzir i o tome neće biti izdana nikakva posebna obavijest Institucionalnom ulagatelju koji sudjeluje u Ponudi institucionalnim ulagateljima. Ispravno ispunjene Upisnice moraju biti zaprimljene od strane relevantnog Zajedničkog voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa prije isteka Razdoblja formiranja knjige upisa, kako isto bude navedeno u Javnom pozivu. Ni Društvo ni bilo koji Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa neće snositi odgovornost za kašnjenje u dostavi poštanskih pošiljaka, nedostupne faks linije, internetske veze ili poslužitelje ili druga logistička ili tehnička pitanja koja mogu prouzročiti da Upisnica ne bude zaprimljena na vrijeme ili uopće ne bude zaprimljena od strane Zajedničkog voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa.

U roku od najviše 2 radna dana nakon isteka Razdoblja formiranja knjige upisa, Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa dostaviti će upute za plaćanje alociranih Novih dionica svakom Institucionalnom ulagatelju koji je upisao Nove dionice u Ponudi institucionalnim ulagateljima. Očekuje se da će Institucionalni ulagatelji primiti navedene upute za plaćanje dana 26. svibnja 2017. godine (ili oko tog datuma). Očekuje se da će krajnji rok za plaćanje Novih dionica koje se alociraju u Ponudi institucionalnim ulagateljima biti dana 30. svibnja 2017. godine (10:00 SEV) (ili oko tog datuma).

Nakon uplate relevantnog iznosa na račun određen u uputi za plaćanje, na tako uplaćeni iznos neće se obračunavati kamate.

#### *Ponuda malim ulagateljima – Razdoblje podnošenja prijava za upis*

Ulagatelji koji upisuju Nove dionice u Ponudi malim ulagateljima bit će pozvani na sudjelovanje u postupku podnošenja prijava za upis Novih dionica (**Postupak podnošenja prijava za upis**), podnošenjem ispravno popunjenih Upisnica Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa.

Od Malih ulagatelja zahtijevat će se da u Upisnici navedu ukupni iznos novca koji su spremni platiti za Nove dionice koje upisuju po bilo kojoj Konačnoj cijeni koja će naknadno biti određena unutar Raspona cijene.

Očekuje se da će razdoblje Postupka podnošenja prijava za upis u Ponudi malim ulagateljima trajati od 15. svibnja 2017. godine (9:00 SEV) (ili oko tog datuma) do 25. svibnja 2017. godine (14:00 SEV) (ili oko tog datuma) (**Razdoblje podnošenja prijava za upis**).

Upisnice se mogu dostaviti uredima Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa navedenima u Javnom pozivu (**Uredi za podnošenje prijava za upis**).

Tijekom Razdoblja podnošenja prijava za upis, Mali ulagatelji mogu povući svoje Upisnice u bilo kojem trenutku do isteka Razdoblja podnošenja prijava za upis.

Mali ulagatelji mogu dostaviti svoje Upisnice samo jednom Uredu za podnošenje prijave za upis. Sve Upisnice tretirat će se jednako, bez obzira na to kojem Uredu za podnošenje prijave za upis su dostavljene.

Ispravno popunjene Upisnice moraju biti zaprimljene od strane relevantnog Zajedničkog voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa prije isteka Razdoblja podnošenja prijave za upis. Ni Društvo ni bilo koji Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa neće snositi odgovornost za kašnjenje u dostavi poštanskih pošiljaka, nedostupne faks linije, internetske veze ili poslužitelje ili druga logistička ili tehnička pitanja koja mogu prouzročiti da Upisnica ne bude zaprimljena na vrijeme ili uopće ne bude zaprimljena u bilo kojem Uredu za podnošenje prijave za upis. Nepotpune ili nepravilno ispunjene Upisnice ili Upisnice zaprimljene nakon isteka Razdoblja podnošenja prijave za upis neće biti uzete u obzir i o tome neće biti izdana nikakva posebna obavijest Malom ulagatelju koji sudjeluje u Ponudi malim ulagateljima.

Mali ulagatelji dužni su platiti Nove dionice koje su upisali u Ponudi malim ulagateljima u skladu s uputama koji će biti navedene u Javnom pozivu. Očekuje se da će krajnji rok za plaćanje Novih dionica u Ponudi malim ulagateljima biti 25. svibnja 2017. godine (16:00 SEV) (ili oko tog datuma). Ako je uplata Malog ulagatelja niža od iznosa navedenog u Upisnici tog Malog ulagatelja, Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa koristit će stvarno uplaćeni iznos kao mjerodavan za izračun broja Novih dionica koje je upisao taj Mali ulagatelj. Ako je uplata Malog ulagatelja viša od iznosa navedenog u Upisnici tog Malog ulagatelja, Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa koristit će iznos naveden u Upisnici kao mjerodavan za izračun broja Novih dionica koje je upisao taj Mali ulagatelj.

Nakon uplate relevantnog iznosa na račun određen u Javnom pozivu, na tako uplaćeni iznos neće se obračunavati kamate.

## 6.6 Konačna cijena

Nakon isteka (i) Razdoblja formiranja knjige upisa i (ii) Razdoblja podnošenja prijave za upis te isteka krajnjeg roka za plaćanje Novih dionica u Ponudi malim ulagateljima, Izvršni direktori će, prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa te uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, odrediti konačnu cijenu Novih dionica (**Konačna cijena**). Konačna cijena bit će utvrđena uzimajući u obzir (i) razinu interesa Institucionalnih ulagatelja, u pogledu cijene i broja upisanih Novih dionica, tijekom Razdoblja formiranja knjige upisa, te razinu interesa Malih ulagatelja, u pogledu količine upisanih i plaćenih Novih dionica, tijekom Razdoblja podnošenja prijave za upis, (ii) trenutne i očekivane uvjete na hrvatskim i međunarodnim tržištima kapitala i financijskim tržištima u danom trenutku i (iii) procjenu izglednosti, čimbenika rizika i ostalih informacija koje se odnose na poslovanje Društva kako je navedeno u ovom Prospektu, s time da će Konačna cijena uvijek biti unutar Raspona cijene.

Izvršni direktori ovlašteni su, uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora i uz poštivanje najnižeg iznosa ispod kojeg se Nove dionice neće izdati te uz poštivanje gore navedenih osnova za određivanje Konačne cijene, po potrebi odrediti i detaljnije osnove za određivanje Konačne cijene.

Nakon isteka (i) Razdoblja formiranja knjige upisa i (ii) Razdoblja podnošenja prijave za upis te isteka krajnjeg roka za plaćanje Novih Dionica u Ponudi malim ulagateljima, Izvršni direktori će, uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, utvrditi uspješnost Ponude, iznos povećanja temeljnog kapitala i broj Novih dionica koje će biti izdane.

Očekuje se da će Društvo objaviti Konačnu cijenu te uspješnost Ponude, iznos povećanja temeljnog kapitala i broj Novih dionica koje će biti izdane dana 26. svibnja 2017. godine (ili oko datuma). Navedene objave bit će izvršene putem internetske stranice sudskog registra, internetske stranice Društva ([www.arenaturist.com](http://www.arenaturist.com)) i internetske stranice Zagrebačke burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)).

## 6.7 Alokacija Novih dionica

Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala, Izvršni direktori ovlašteni su, prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa te uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, odrediti pravila za alokaciju Novih dionica (**Pravila za alokaciju**). Pri donošenju Pravila za alokaciju, Izvršni direktori i Upravni odbor će, s obzirom na to da je Odlukom o povećanju temeljnog kapitala isključeno pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu Novih dionica, osigurati da se, uz uvažavanje niže nabrojenih načela, svim postojećim dioničarima koji to zatraže, na odgovarajući način omogući upis Novih dionica koji je u skladu s njihovim postojećim udjelom u temeljnom kapitalu Društva. Nadalje, pri

donošenju Pravila za alokaciju, Izvršni direktori i Upravni odbor mogu voditi računa o, uključivši ali ne ograničavajući se, sljedećim načelima:

- (iv) Načelo cjenovnog i vremenskog prioriteta, što znači da se pri alokaciji Novih dionica prednost može dati onim Ulagačeljima koji su ponudili višu cijenu po Novoj dionici i koji su svoju ponudu dali ranije;
- (v) Načelo dugoročnog ulaganja, što znači da se prednost pri alokaciji Novih dionica može dati onim Ulagačeljima s kojima će se postići odgovarajuća dugoročna struktura dioničara Društva;
- (vi) Načelo aktivnosti Ulagačelja, što znači da se pri alokaciji Novih dionica prednost može dati Ulagačeljima koji su aktivno sudjelovali u Ponudi (sudjelovanja Ulagačelja na predmarketinškim kampanjama i sudjelovanje na prezentacijama dionica (*road show*) i danim povratnim informacijama, iskazano sektorsko znanje i sl.).

Indikativno se pretpostavlja da će oko 90% Novih dionica biti alocirano u Ponudi institucionalnim ulagačeljima i oko 10% Novih dionica u Ponudi malim ulagačeljima. O konačnom broju Novih dionica alociranih u Ponudi institucionalnim ulagačeljima odnosno u Ponudi malim ulagačeljima odlučit će se tek nakon okončanja Postupka formiranja knjige upisa u Ponudi institucionalnim ulagačeljima, odnosno nakon okončanja Postupka podnošenja prijave za upis i isteka krajnjeg roka za plaćanje Novih dionica u Ponudi malim ulagačeljima, u svakom slučaju na temelju broja upisanih Novih dionica od strane svake kategorije Ulagačelja te vodeći računa o zahtjevima za distribuciju dionica javnosti za uvrštenje Novih dionica na Zagrebačku burzu. Društvo zadržava pravo odstupiti od indikativno pretpostavljenog omjera između Ponude institucionalnim ulagačeljima i Ponude malim ulagačeljima bez daljnje obavijesti te po vlastitoj diskreciji, prema savjetu Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa.

## **6.8 Izdavanje Novih dionica**

Ulagačelji će postati imateljima Novih dionica kada Nove dionice, izdane na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala, budu upisane u nematerijaliziranom obliku u depozitorij SKDD-a, te SKDD upiše Nove dionice na odgovarajuće račune Ulagačelja kod SKDD-a. Predmetni upis vršit će se u skladu s pravilima SKDD-a nakon provedbe povećanja temeljnog kapitala Društva u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala.

Društvo očekuje da će povećanje temeljnog kapitala Društva sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala biti upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu dana 1. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma), te da će Nove dionice biti izdane u nematerijaliziranom obliku, u obliku elektroničkog zapisa, njihovim upisom u depozitorij SKDD-a dana 2. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma), koji datumi mogu biti promijenjeni ovisno o relevantnim okolnostima u tom trenutku. Prema hrvatskom pravu, samo dionice u nematerijaliziranom obliku podobne su za trgovanje na Uređenom tržištu u Republici Hrvatskoj.

Ulagačelji će biti obaviješteni o alociranim Novim dionicama putem redovitih obavijesti SKDD-a ulagačeljima o statusu njihovih računa kod SKDD-a.

## **6.9 Uvrštenje i primitak u trgovanje**

Očekuje se da će se Dionicama za uvrštenje i Novim dionicama moći trgovati na Uređenom tržištu nakon uvrštenja istih na Službeno tržište.

Glavna skupština donijela je dana 22. ožujka 2017. godine odluku o uvrštenju Dionica za uvrštenje i Novih dionica na Službeno tržište u svrhu trgovanja putem Uređenog tržišta.

Očekuje se da će zahtjev za uvrštenje Dionica za uvrštenje i Novih dionica na Službeno tržište biti podnesen dana 2. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma) te, pod uvjetom da ZSE odobri uvrštenje, da će trgovanje Dionicama za uvrštenje i Novim dionicama započeti dana 5. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma), pod oznakom vrijednosnog papira ARNT-R-A i ISIN oznakom HRARNTRA0004 ili bilo kojom drugom ISIN oznakom i oznakom vrijednosnog papira koju odredi SKDD. Zahtjev za uvrštenje Dionica za uvrštenje može biti podnesen ZSE-u temeljem ovog Prospekta u bilo koje vrijeme tijekom valjanosti istog, podložno obvezi objave dopune prospekta sukladno mjerodavnom pravu, te bez obzira na vrijeme

pokretanja Ponude i neovisno o uspješnosti Ponude. Međutim, Društvo ne može jamčiti da će Dionice za uvrštenje i/ili Nove dionice doista biti uvrštene na Službeno tržište.

Društvo nije predalo i ne namjerava predati zahtjev za uvrštenje Dionica radi trgovanja na bilo kojoj drugoj burzi ili uređenom tržištu.

#### **6.10 Uspješnost Ponude**

Ponuda će se smatrati uspješnom ako do isteka Razdoblja formiranja knjige upisa i Razdoblja podnošenja prijava za upis te, u odnosu na Ponudu malim ulagateljima, do isteka krajnjeg roka za plaćanje Novih dionica, najmanje 1.000.000 Novih dionica bude upisano a, u odnosu na Ponudu malim ulagateljima i uplaćeno, u skladu s uvjetima navedenima u Javnom pozivu.

Ako Ponuda ne bude uspješna, Društvo će unutar 10 dana nakon isteka razdoblja za upis i uplatu Novih dionica, kako bude navedeno u Javnom pozivu, vratiti uplaćena sredstva Ulagateljima na račune navedene od strane Ulagatelja u Upisnicama. U tom slučaju, Društvo neće snositi troškove platnih transakcija, kao ni bilo koje druge troškove, te Ulagateljima neće biti isplaćene kamate. U istom roku i pod istim uvjetima, Društvo će vratiti preplaćena sredstva relevantnim Ulagateljima.

Ako Ponuda bude uspješna, ali povećanje temeljnog kapitala Društva sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala ne bude upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu u roku od devet mjeseci od datuma Odluke o povećanju temeljnog kapitala, Upisnice više neće biti obvezujuće za Ulagatelje te će uplate Ulagatelja biti vraćene bez odgode kako je prethodno navedeno.

#### **6.11 Očekivani raspored najvažnijih događaja u Ponudi**

Tablica u nastavku navodi indikativne ključne datume u Ponudi prema najboljem znanju Društva na datum ovog Prospekta, koji su podložni promjeni u skladu sa svim relevantnim naknadnim okolnostima, kao što je vrijeme odobrenja ovog Prospekta od strane HANFA-e, točno trajanje Razdoblja formiranja knjige upisa i Razdoblja podnošenja prijava za upis (uz napomenu da Društvo zadržava pravo skratiti navedena razdoblja) ili bilo kojom drugom relevantnom okolnosti koja bi mogla utjecati na okvirne datume u nastavku (u tom slučaju, raspored će se prilagoditi na odgovarajući način i javnost će o tome biti pravovremeno obaviještena u Javnom pozivu, odnosno, ovisno o slučaju, putem internetske stranice sudskog registra, internetske stranice Društva i internetske stranice ZSE-a ili na drugi odgovarajući način naveden u Javnom pozivu).

<b>Radnja</b>	<b>Očekivani datum – na ili oko tog datuma</b>
Javni poziv za upis i uplatu Novih dionica (uključujući Raspon cijene)	12. 5. 2017.
Ponuda Institucionalnim ulagateljima:	
Početak Razdoblja formiranja knjige upisa	15. 5. 2017. u 9:00 SEV
Istek Razdoblja formiranja knjige upisa	25. 5. 2017. u 12:00 SEV
Uputa za plaćanje	26. 5. 2017.
Krajnji rok plaćanja	30. 5. 2017. u 10:00 SEV
Ponuda Malim ulagateljima:	
Početak Razdoblja podnošenja prijava za upis	15. 5. 2017. u 9:00 SEV
Istek Razdoblja podnošenja prijava za upis	25. 5. 2017. u 14:00 SEV
Krajnji rok plaćanja	25. 5. 2017. u 16:00 SEV



Radnja	Očekivani datum – na ili oko tog datuma
Objava Konačne cijene i uspješnosti Ponude	26. 5. 2017.
Upis u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu	1. 6. 2017.
Izdavanje Novih dionica	2. 6. 2017.
Zahtjev za uvrštenje Novih dionica i Dionica za uvrštenje na Službeno tržište	2. 6. 2017.
Početak trgovanja Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje na Službenom tržištu	5. 6. 2017.

### 6.12 Opcija prekomjerne dodjele i stabilizacija cijene

U Ponudi se neće koristiti opcija prekomjerne dodjele i/ili opcija „green shoe“.

Ne postoje osobe koje su se obvezale Društvu da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju.

U odnosu na Ponudu neće se provoditi aktivnosti stabilizacije cijene.

### 6.13 Privremena zabrana prodaje i prijenosa Dionica

PPHE Hotel Grupa i gđa. Milena Perković obvezali su se da neće prodati, založiti, pozajmiti ili na bilo koji drugi način prenijeti pravo vlasništva u odnosu na bilo koje Dionice (uključujući Dionice za uvrštenje) kojih su imatelji na datum ovog Prospekta ili ih steknu u Ponudi, tijekom razdoblja od 180 dana nakon početka trgovanja Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje na Službenom tržištu. Bez obzira na prethodno navedeno, PPHE Hotel Grupa i gđa. Milena Perković mogu prenijeti prethodno navedene Dionice u određenim slučajevima, uključujući na temelju obvezne ponude za preuzimanje koju objavi treća strana ili ponude za razmjenu pokrenute od strane Društva, dobrovoljne ponude za preuzimanje koju objavi treća strana ili ponude za razmjenu treće osobe koja nije pokrenuta od strane Društva, prijenosa unutar grupe (u slučaju PPHE Hotel Grupe) ili prijenosa članovima obitelji (u slučaju gđe. Milene Perković). U slučaju prijenosa unutar grupe ili prijenosa članovima obitelji (ovisno o slučaju), uvjet za takav prijenos bit će da stjecatelj prihvati istu obvezu privremene zabrane prijenosa ili prodaje.

### 6.14 Razvodnjavanje

U sklopu Ponude izdat će se do 2.000.000 Novih dionica. U slučaju izdavanja maksimalnog broja Novih dionica, Nove dionice predstavljat će 38% temeljnog kapitala Društva odmah po zaključenju Ponude te, u slučaju da postojeći dioničari Društva ne sudjeluju u Ponudi, njihov udio u temeljnom kapitalu Društva može biti umanjen (razvodnjen) do 38%.

### 6.15 Ograničenja prodaje i prijenosa

Ova Ponuda i Nove dionice podliježu ograničenjima prodaje i prijenosa navedenima u *Poglavlju 7. „Ograničenja prodaje i prijenosa“*.

Nakon njihovog izdavanja, Nove dionice bit će slobodno prenosive. Očekuje se da će Dionice za uvrštenje i Nove dionice biti primljene u trgovanje na Službeno tržište te će se iste potom moći slobodno prenositi u skladu s primjenjivim propisima i pravilima ZSE-a.

### 6.16 Sudjelovanje Izvršnih direktora i članova Upravnog odbora u Ponudi

Društvo nema saznanja o namjeri bilo kojeg člana Upravnog odbora ili Izvršnih direktora da upišu i uplate Nove dionice u Ponudi.

## 6.17 Sudjelovanje velikih dioničara Društva u Ponudi

PPHE je obavijestio Društvo da namjerava (neizravno) sudjelovati u Ponudi institucionalnim ulagateljima.

Uz iznimku PPHE-a kako je gore navedeno, Društvo nema saznanja o tome ima li bilo koja osoba (uključujući bilo kojeg drugog dioničara Društva koji neposredno prije Ponude drži pet ili više od pet posto Dionica) namjeru upisati više od pet posto Novih dionica.

## 6.18 Interesi fizičkih i pravnih osoba u Ponudi

Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa i njihove povezane osobe pružali su s vremena na vrijeme te mogu pružati u budućnosti, investicijske i komercijalne bankovne usluge Društvu i njegovim povezanim osobama u redovnom tijeku poslovanja, za što su mogli primiti i mogu nastaviti primiti uobičajene kamate, naknade i provizije. Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa ne namjeravaju otkriti opseg bilo kojeg takvog ulaganja ili transakcije, osim ako su na to obvezni sukladno zakonskim ili regulatornim zahtjevima. Nadalje, dio naknada koje će biti isplaćene za usluge Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa u vezi s Ponudom izračunate su na temelju bruto sredstava koja će biti prikupljena u Ponudi.

Svaki Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa dio je vlastite grupe. Aktivnosti vezane uz ulaganje koje provodi InterCapital, UniCredit, Zagrebačka banka i drugi članovi njihovih odnosnih grupa uključuju korporativne financije (uključujući nova izdanja, spajanja i pripajanja), bankarske i strukturirane financije, prodaju i trgovanje vrijednosnim papirima i dugovanjima (uključujući izvedenice) i s time povezana istraživanja; usluge skrbništva, upravljanje nekretninama, upravljanje imovinom, razvojni kapital i povezane aktivnosti.

Na dan 31. prosinca 2016. godine, Društvo je prema Zagrebačkoj banci imalo obveze s osnove zajma u ukupnom iznosu glavnice od 437,4 milijuna kuna (57,9 milijuna eura) te dodatne obveze s osnove zajmova odobrenih u sklopu programa HBOR-a u iznosu od 100,7 milijuna kuna (13,3 milijuna eura).

Kada svaki Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa ispuni obveze vezane uz Ponudu, takav Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa, drugi član njegove odnosne grupe ili druga osoba povezana s takvim Zajedničkim voditeljem izdanja i Voditeljem knjige upisa može imati interes, odnos ili sporazum koji je značajan za ili može biti u sukobu s takvim obvezama. Niti jedan Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa ili bilo koji drugi član njegove odnosne grupe neće biti obvezan Društvu otkriti takav interes, odnos ili sporazum, niti odgovarati za ili otkriti bilo kakvu dobit, naknadu, proviziju ili drugu naknadu u vezi s takvim interesom, odnosom ili sporazumom.

Svaki Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa i svaki drugi član njegove odnosne grupe mogu nastaviti ostvarivati svoje poslovne interese i aktivnosti bez izričite prethodne objave Društvu. Ništa u vezi s Ponudom neće spriječiti bilo kojeg Zajedničkog voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa ili bilo kojeg drugog člana njegove odnosne grupe od ostvarivanja postojećih ili budućih vlastitih interesa ili interesa njihovih klijenata. Niti jedan Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa ili bilo koji drugi član njihove odnosne grupe nije dužan otkriti bilo kakvo pitanje o kojem stekne saznanja tijekom njegovog poslovanja ako bi navedeno predstavljalo povredu dužnosti prema drugim osobama, čak i ako se to odnosi na Društvo ili Ponudu.

Savjetnici Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa: Odvjetničko društvo Bogdanović, Dolički & Partneri kao savjetnici za hrvatsko pravo i Hogan Lovells International LLP kao savjetnici za englesko pravo, te savjetnici Društva: Odvjetničko društvo Porobija & Porobija kao savjetnici za hrvatsko pravo i Norton Rose Fulbright LLP kao savjetnici za englesko i američko pravo, pružali su usluge pravnog savjetovanja za pripremu i provedbu Ponude (uključujući, u odnosu na Odvjetničko društvo Porobija & Porobija, postupak povećanja temeljnog kapitala). Ukupan iznos naknada koje Društvo plaća za takve pravne usluge ne ovisi o iznosu sredstava koje će Društvo prikupiti u Ponudi. Odvjetničko društvo Porobija & Porobija pružalo je s vremena na vrijeme te može nastaviti pružati u budućnosti pravne usluge povezanim osobama Društva za što je primalo i može nastaviti primiti uobičajene naknade. Ne postoji sukob interesa u odnosu na angažman navedenih odvjetničkih društava s obzirom na pružanje usluga vezanih uz Ponudu.

Osim onoga što je prethodno navedeno, Društvu nisu poznati nikakvi drugi interesi bilo koje fizičke ili pravne osobe koje su uključene u Ponudu, a koji su važni za Ponudu.

Ugovor o pokroviteljstvu između Društva, PPHE-a, UniCredit-a, ZABA-e i InterCapital-a bit će sklopljen na datum odobrenja ovog Prospekta, kako je opisano u *Poglavlju 16. „Značajni ugovori“*.

## 7. OGRANIČENJA PRODAJE I PRIJENOSA

*Zbog sljedećih ograničenja, potencijalnim Ulagateljima savjetuje se da se prije davanja ponude, daljnje prodaje, zasnivanja zaloga ili drugog prijenosa Novih dionica posavjetuju s pravnim savjetnikom.*

*Osim u Republici Hrvatskoj, Društvo ne poduzima nikakve radnje u svrhu ishođenja odobrenja za javnu ponudu Novih dionica u bilo kojoj drugoj državi. Primitak ovog Prospekta ne predstavlja ponudu u onim državama u kojima bi davanje ponude bilo nezakonito, te u tim okolnostima ovaj Prospekt služi samo za informativne svrhe i ne smije ga se umnožavati ili redistribuirati. Osim kada u ovom Prospektu nije navedeno drugačije, ako Ulagatelj primi primjerak ovog Prospekta u bilo kojoj drugoj državi osim u Republici Hrvatskoj, Ulagatelj ne može smatrati da ovaj Prospekt predstavlja poziv ili ponudu tom Ulagatelju, niti bi Ulagatelj trebao u bilo kojem slučaju postupati s Novim dionicama, osim ako se u toj državi zakonito može dati ponuda tom Ulagatelju ili se zakonito može postupati s Novim dionicama bez povrede propisanih uvjeta ponude ili drugih zakonskih uvjeta. Sukladno tome, primi li neki Ulagatelj primjerak ovog Prospekta, Ulagatelj ga ne smije dalje distribuirati ili slati odnosno prenijeti Nove dionice na bilo koju osobu ili u bilo koju jurisdikciju u kojoj bi takvim postupanjem povrijedio ili mogao povrijediti lokalne zakone ili propise o vrijednosnim papirima.*

### *Republika Hrvatska*

U odnosu na Ponudu u Republici Hrvatskoj, hrvatski propisi ne diskriminiraju ulagatelje po osnovi njihovog prebivališta ili sjedišta i ulagatelji mogu ulagati u Nove dionice u skladu s ovom Ponudom i uvjetima utvrđenim u ovom Prospektu.

Svaki Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa izjavio je i suglasio se da nije dao niti će dati ponudu Novih dionica javnosti u Republici Hrvatskoj prije objave ovog Prospekta u odnosu na Nove dionice i odobrenja Prospekta od strane nadležnog tijela u Republici Hrvatskoj, te da je postupio i da će postupiti u skladu sa svim primjenjivim odredbama Zakona o tržištu kapitala u odnosu na bilo koju radnju poduzetu u odnosu na Nove dionice u Republici Hrvatskoj, iz Republike Hrvatske ili koja na neki drugi način uključuje Republiku Hrvatsku.

Ulaganja od strane pojedinih institucionalnih ulagatelja podliježu primjenjivim propisima i nadzoru nadležnog regulatora. Pri ulaganju u Nove dionice svaki Ulagatelj treba provjeriti predstavljaju li i u kojoj mjeri Nove dionice zakonom dopuštena ulaganja i postoje li ograničenja koja uređuju stjecanje ili zasnivanje osiguranja na Novim dionicama. Financijske institucije trebaju se savjetovati sa svojim pravnim savjetnicima ili relevantnim regulatorom kako bi točno odredile tretman Novih dionica u smislu procjene rizikom ponderirane imovine ili drugih pravila primjenjivih na iste.

### *Sjedinjene Američke Države*

Nove dionice nisu i neće biti registrirane po američkom Zakonu o vrijednosnim papirima (*US Securities Act*) i ne mogu biti ponuđene niti se mogu prodati određenim osobama u „*off-shore* transakcijama“ u skladu s Propisom S i u skladu s bilo kojim primjenjivim zakonima o vrijednosnim papirima bilo koje američke savezne države ili teritorija Sjedinjenih Američkih Država ili bilo koje druge jurisdikcije. Sukladno tome, svaki Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa izjavio je i suglasio se da (a) nije nudio niti prodavao i neće nuditi niti prodavati Nove dionice kao dio alokacije ni u koje vrijeme osim izvan Sjedinjenih Američkih Država u skladu s Pravilom 903 Propisa S i (b) u vezi s Ponudom, nije uključen niti će se uključiti u bilo koje usmjerene pokušaje prodaje kako je definirano u Propisu S.

### *Ujedinjena Kraljevina*

U Ujedinjenoj Kraljevini ovaj Prospekt odnosi se i usmjeren je samo na osobe koje su institucionalni ulagatelji (kako su definirani u EU Direktivi o prospektu) (i) koji imaju profesionalno iskustvo u pitanjima ulaganja reguliranim člankom 19(5) Zakona o financijskim uslugama i tržištima 2000 (*Financial Services and Markets Act*) (Financijsko unaprjeđenje (*Financial Promotion*) Nalog 2005, s izmjenama i dopunama (**Nalog**), i/ili (ii) koji su osobe visoke neto vrijednosti na koje se odnosi članak 49(2)(a) do (d) Naloga, te na druge osobe kojima Prospekt inače može biti zakonski priopćen (sve te osobe zajedno nazivaju se **Relevantne osobe**). Nove dionice dostupne su u Ujedinjenoj Kraljevini samo Relevantnim osobama i bilo koji poziv, ponuda ili sporazum u odnosu na upis, kupnju ili drugačije stjecanje Novih dionica u Ujedinjenoj Kraljevini provest će se samo s Relevantnim osobama. Bilo koja osoba u Ujedinjenoj

Kraljevini koja nije Relevantna osoba ne bi se smjela osloniti niti djelovati po ovom Prospektu ili bilo kojem dijelu njegovog sadržaja.

#### *Europski gospodarski prostor (EGP)*

U odnosu na svaku državu članicu EU EGP-a koja je implementirala EU Direktivu o prospektu (**Relevantna država članica**), s učinkom od i uključujući datum na koji je EU Direktiva o prospektu implementirana u toj Relevantnoj državi članici, ponuda vrijednosnih papira javnosti (kako je definirana u EU Direktivi o prospektu) ne može biti dana u toj Relevantnoj državi članici prije objave prospekta u vezi vrijednosnih papira koji je odobren od nadležnog tijela u toj Relevantnoj državi članici ili, gdje je primjenjivo, odobren u drugoj Relevantnoj državi članici i notificiran nadležnom tijelu u toj Relevantnoj državi članici, sve u skladu s EU Direktivom o prospektu, s tim da ponuda vrijednosnih papira javnosti u toj Relevantnoj državi članici može biti dana u bilo koje vrijeme sukladno sljedećim iznimkama prema EU Direktivi o prospektu, ako su u toj Relevantnoj državi članici te iznimke implementirane:

- (i) kvalificiranim ulagateljima kako su definirani u EU Direktivi o prospektu;
- (ii) manjem broju od 150 fizičkih ili pravnih osoba (osim kvalificiranih ulagatelja kako su definirani u EU Direktivi o prospektu) u takvim Relevantnim državama članicama, pod uvjetom pribavljanja prethodne suglasnosti od svakog Zajedničkog voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa za bilo koju ponudu; ili
- (iii) u bilo kojim drugim okolnostima predviđenim u članku 3(2) EU Direktive o prospektu,

pod uvjetom da naknadna daljnja prodaja vrijednosnih papira koji su prethodno bili predmetom takve ponude vrijednosnih papira neće rezultirati zahtjevom Društvu za objavom prospekta prema članku 3. EU Direktive o prospektu.

U smislu ove odredbe izraz „ponuda vrijednosnih papira javnosti“ u odnosu na bilo koje vrijednosne papire u bilo kojoj Relevantnoj državi članici znači obavijest u bilo kojem obliku i uporabom bilo kojeg sredstva, koja sadrži dovoljno informacija o uvjetima ponude i o ponuđenim vrijednosnim papirima, da se na temelju istih ulagatelj može odlučiti na kupnju ili upis tih vrijednosnih papira, a koja u toj Relevantnoj državi članici može biti izmijenjena bilo kojom mjerom kojom se implementira EU Direktiva o prospektu u toj Relevantnoj državi članici, a izraz „EU Direktiva o prospektu“ znači Direktiva 2003/71/EZ (i dopune i izmjene iste, uključujući Direktivu 2010/73/EU, u mjeri u kojoj je ista implementirana u Relevantnoj državi članici) i uključuje sve mjerodavne provedbene mjere u svakoj Relevantnoj državi članici.

#### *Ostale jurisdikcije*

Nove dionice ne mogu biti ponuđene, prodane, ponovno prodane, prenesene ili predane, izravno ili neizravno, u bilo kojoj ili u bilo koju drugu državu u kojoj ne bi bilo dozvoljeno ponuditi Nove dionice.

U državama izvan EGP-a u kojima bi Ponuda bila dozvoljena, Nove dionice bit će ponuđene samo u skladu s primjenjivim iznimkama od zahtjeva koji se odnose na prospekt u tim državama.

## 8. DIVIDENDE I POLITIKA DIVIDENDI

*Ovo Poglavlje pruža informacije o očekivanjima Društva u pogledu dividendi, kao i o određenim ograničenjima isplate dividendi po hrvatskom pravu. Iako se prihodi Grupe uglavnom ostvaruju u eurima, a operativni troškovi u kunama, eurima i, u manjoj mjeri u mađarskim forintima, sve buduće dividende koje Društvo odluči isplatiti bit će isplaćene u kunama, s time da dioničari nerezidenti koji nemaju kunski bankovni račun mogu zatražiti isplatu u eurima u skladu s primjenjivim propisima.*

### 8.1 Politika dividendi i isplata dividendi

Društvo namjerava svoju buduću dobit iskoristiti za poslovanje i za rast poslovanja te stoga ne predviđa isplatu dividende u razdoblju od barem 18 mjeseci po završetku Ponude. Društvo će preispitati ovu politiku dividendi u skladu s mogućnostima rasta Grupe te je po potrebi revidirati s vremena na vrijeme.

U proteklim razdobljima Društvo nikada nije isplatilo dividendu. Na dan 31. prosinca 2016. godine Društvo je imalo 91,0 milijuna kuna prenesenog gubitka te stoga, s aspekta hrvatskog prava, isplata dividendi trenutno nije moguća. Bilo koja isplata dividendi podliježe postupanju sukladno određenim obvezama (kovenanti) ugovora o kreditu. Vidjeti *Poglavlje 15.8 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe—Likvidnost i izvori kapitala—Izvori kapitala—Bankovni krediti“*.

Osim razloga vezanih uz odredbe hrvatskog prava koji se objašnjavaju u nastavku, iznos budućih isplata dividende, budu li postojale, ovisit će o budućoj dobiti Grupe, njezinom financijskom stanju, novčanim tokovima, potrebama obrtnog kapitala, planiranim kapitalnim izdacima i ostalim čimbenicima. Nadalje, Društvo vodi i namjerava i dalje voditi cjelokupno ili značajan dio svog međunarodnog poslovanja putem društava kćeri u Hrvatskoj, a koja su vlasnici većine međunarodne imovine Grupe. Uslijed navedenog, na buduće isplate dividendi Društva utjecat će i niz dodatnih čimbenika, uključujući priljev od dividendi od njegovih društava kćeri. Društva kćeri u izravnom i neizravnom vlasništvu Društva možda neće biti u mogućnosti isplatiti dividendu ili neki drugi iznos zbog utjecaja niza različitih faktora, kao što su njihovo financijski položaj, ograničenja u postojećim ili budućim ugovorima o financiranju kojima su stranka, porezni aspekti ili primjenjivo nizozemsko ili njemačko pravo. Sve navedeno također može ograničiti i mogućnost Društva da isplati dividende ili umanjiti iznos tih dividendi. Nije moguće jamčiti da će Društvo isplaćivati dividende u budućnosti.

### 8.2 Hrvatski zakonodavni aspekti i zakonske rezerve

Bilo koja raspodjela dividende bit će u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Izvršni direktori će stoga, prije bilo kakve isplate ili raspodjele dividendi, morati provesti test likvidnosti ili test novčanog tijeka te test solventnosti bilance (**Test solventnosti**). Test solventnosti zahtijeva da Izvršni direktori izrade procjenu kako bi utvrdili hoće li Test solventnosti zadovoljiti određene uvjete odmah po isplati ili raspodjeli dividendi. Ako u vrijeme kada treba izvršiti isplatu ili raspodjelu dividendi Izvršni direktori utvrde da Test solventnosti ne zadovoljava uvjete, tada neće biti moguće isplatiti dividendu dioničarima Društva.

Prema Zakonu o trgovačkim društvima, ostvarenu neto dobit društvo je dužno najprije uporabiti za sljedeće namjene: za pokriće gubitka prenesenog iz ranijih godina, za unos u zakonske rezerve, za unos u rezerve za vlastite dionice, ako ih je društvo steklo ili ih namjerava steći i za unos u statutarne rezerve, ako ih društvo ima. Pri sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, izvršni direktori moraju poštivati predmetne odredbe. Pored toga, Zakon o trgovačkim društvima propisuje da izvršni direktori i upravni odbor društva mogu, nakon što utvrde godišnje financijske izvještaje, uporabiti preostali iznos neto dobiti za unos u ostale rezerve koje će biti formirane iz dobiti, ali ne više od polovine preostalog iznosa, osim ako statutom društva nije propisano drugačije.

Prema Zakonu o trgovačkim društvima, iznos bilo koje dividende koja se ima isplatiti svakom dioničaru određuje se prema temeljnom kapitalu društva koji otpada na dionice pojedinog dioničara, osim ako statutom društva nije propisano drugačije.

Pravo na isplatu dividende pripada samo dioničarima koji su registrirani kao imatelji dionica u registru dionica kod SKDD-a na dan donošenja odluke glavne skupštine o isplati dividende. Pravo na isplatu dividende pripada dioničaru bez obzira na kasniju promjenu vlasništva nad dionicama te je takvo pravo moguće slobodno ustupiti.

Dividende moraju biti isplaćene najkasnije 30 dana nakon datuma održavanja glavne skupštine na kojoj je donesena odluka o isplati dividende.

Glavna skupština može odlučiti, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima te ako je tako predviđeno statutom društva, o isplati dividende u stvarima (tzv. nenovčana dividenda).

U skladu s prevladavajućom praksom u Hrvatskoj, dividende, ako se isplaćuju, u pravilu se isplaćuju jednom godišnje. Međutim, prema Zakonu o trgovačkim društvima, statutom društva može se ovlastiti izvršne direktore da isplate predujam na ime dividende. Ako su statutom društva ovlašteni, izvršni direktori mogu, uz suglasnost upravnog odbora, donijeti odluku da po proteku poslovne godine iz predvidivog dijela neto dobiti isplate dioničarima predujam na ime dividende, ali samo ako privremeni račun dobiti i gubitka za prethodnu poslovnu godinu pokazuje dobit. Na ime predujma može se isplatiti najviše polovina iznosa dobiti umanjenog za iznose koji se prema zakonu i statutu moraju unijeti u rezerve društva. Uz to, visina predujma ne može prijeći iznos polovine dobiti iz prethodne poslovne godine.

Statut posebno ne uređuje (i) vremenski rok nakon kojega pravo na dividendu prestaje i osobu u čiju korist ovaj prestanak djeluje, (ii) ograničenja u isplati dividende i procedure za dioničare nerezidente i (iii) postotak dividende i način njenog obračuna, periodičnost i kumulativnu ili nekumulativnu prirodu plaćanja, tako da će se u tom pogledu primjenjivati važeći zakoni i propisi. Ako dioničar, kojem dividenda nije isplaćena u roku dospijea, naknadno ne zatraži isplatu dividende unutar općeg roka zastare od pet godina od dana dospijea tražbine na isplatu dividende, u odnosu na takvu neisplaćenu dividendu nastupit će zastara.

Ne postoje ograničenja ili postupci kod isplate dividende nerezidentnim dioničarima.

### **8.3 Način isplate dividendi**

Sve dividende isplaćuju se dioničarima putem SKDD-a na bankovne račune dioničara. Dioničari moraju obavijestiti SKDD o podacima o njihovim bankovnim računima za isplatu dividendi. Dividende na Dionice isplaćuju se putem SKDD-a u kunama. Dioničari nerezidenti koji nemaju kunski bankovni račun mogu zatražiti isplatu u eurima, preračunato iz kuskog iznosa koji se isplaćuje putem SKDD-a. Na datum ovog Prospekta SKDD isplaćuje dividende putem Privredne banke Zagreb d.d. (**PBZ**), kreditne institucije koja je osnovana i posluje u Republici Hrvatskoj. Za preračunavanje valuta primjenjuje se tečaj PBZ-a na dan prijenosa iznosa dividende.

## 9. KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST

Ovo Poglavlje sadrži informacije o kapitalizaciji i zaduženosti Grupe. Podaci o kapitalizaciji i zaduženosti uzeti su iz računovodstvenih evidencija Društva bez značajnih usklađenja i nisu revidirani.

Ovo Poglavlje treba čitati zajedno s Poglavljem 15 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja“ i Financijskim izvještajima Grupe.

Tablica u nastavku daje pregled kapitalizacije i zaduženosti Grupe na dan 28. veljače 2017. godine.

### Nerevidirana kapitalizacija i zaduženost

	<u>(u milijunima HRK)<sup>(1)</sup></u>
<b>A. KRATKOROČNI DUG (uključujući kratkoročni dio dugoročnog duga)</b>	
Zajamčen i osiguran	147,0
Zajamčen i neosiguran	--
Osiguran, ali nezajamčen	--
Nezajamčen i neosiguran	--
<b>Ukupan kratkoročni dug</b>	<u><b>147,0</b></u>
<b>B. DUGOROČNI DUG</b>	
Zajamčen i osiguran	857,4
Zajamčen i neosiguran	--
Osiguran, ali nezajamčen	--
Nezajamčen i neosiguran	74,7
<b>Ukupan dugoročni dug</b>	<u><b>932,1</b></u>
<b>C. DIONIČKI KAPITAL<sup>(2)</sup></b>	
Temeljni (upisani) kapital	65,5
Rezerve kapitala (premija)	438,2
Rezerve	368,3
Ukupni dionički kapital	872,0
<b>Ukupna kapitalizacija (A+B+C)</b>	<u><b>1.951,1</b></u>

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene

- (1) Svi iznosi u eurima preračunati su u kune po tečaju od 7,428657 kn za 1,00 EUR, što predstavlja srednji tečaj HNB-a ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)) na dan 28. veljače 2017. godine.
- (2) Temeljni kapital, rezerve kapitala (premija) i rezerve navedeni su prema stanju na dan 28. veljače 2017. godine, te isključuju kumulirani (gubitak)/zaradu i nekontrolirajući interes.

Tablica u nastavku daje pregled zaduženosti Grupe na dan 28. veljače 2017. godine.

### Neto financijska zaduženost

	<u>(u milijunima HRK)<sup>(1)</sup></u>
A. Novac <sup>(2)</sup>	149,6
B. Novčani ekvivalenti	
C. Vrijednosni papiri namijenjeni prodaji	
<b>D. Likvidnost (A+B+C)</b>	<u><b>149,6</b></u>
E. Kratkoročna financijska potraživanja	0,0
F. Kratkoročni bankovni krediti	(79,7)
G. Kratkoročni dio dugoročnog duga prema bankama	(67,3)
H. Ostala kratkoročna dugovanja	



<b>I. Kratkoročna financijska zaduženost (F+G+H)</b>	<b>(147,0)</b>
<b>J. Neto kratkoročni dug (I-E-D)</b>	<b>2,5</b>
K. Dugoročni bankovni krediti	(783,1)
L. Izdane obveznice	
M. Ostali dugoročni zajmovi	(149,0)
<b>N. Dugoročna financijska zaduženost (K+L+M)</b>	<b>(932,1)</b>
<b>O. Neto financijska zaduženost (J-N)</b>	<b>(929,5)</b>

Izvor: Podaci Grupe

Napomene

- (1) Svi iznosi u eurima preračunati su u kune po tečaju od 7,428657 kn za 1,00 EUR, što predstavlja srednji tečaj HNB-a ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)) na dan 28. veljače 2017. godine.
- (2) Novac uključuje 41,7 milijuna HRK ograničenih novčanih sredstava i 9,6 milijuna HRK depozita za najam/zakup. Ograničena novčana sredstva u iznosu od 41,7 milijuna HRK drže se na računu pričuve za servisiranje duga i dio su sredstava osiguranja u odnosu na neke od zajmova Grupe u Hrvatskoj. Depoziti za najam/zakup u iznosu od 9,6 milijuna HRK dani su zakupodavcima određenih hotela u Njemačkoj (art'otel cologne, art'otel berlin kudamm i Park Plaza Berlin Wall Street). Od tog iznosa, za depozite za najam/zakup koji su dani zakupodavcima hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm (u ukupnom iznosu od 6,4 milijuna HRK) očekuje se da će biti otpušteni nastavno na stjecanje vlasništva tih hotela.

Od 28. veljače 2017. godine, nije došlo do bitnih promjena u kapitalizaciji i zaduženosti Grupe.

## 10. PREGLED POSLOVANJA

*Ovo Poglavlje pruža pregled Grupe i njezinih poslovnih aktivnosti na datum ovog Prospekta. Budući da ovo Poglavlje Prospekta sadrži određene predviđajuće izjave, svaki bi potencijalni Ulagatelj trebao prvo pročitati informacije sadržane u Poglavlju 4.1 „Opće informacije—Upozorenje vezano za predviđajuće izjave“ i Poglavlju 2. „Čimbenici rizika“. Predmetno bi Poglavlje također trebalo čitati u vezi s drugim dijelovima ovog Prospekta, naročito Poglavljem 15. „Pregled operativnog i financijskog poslovanja“.*

### 10.1 Uvod u Grupi

Temeljem različitih vlasničkih i upravljačkih struktura, Grupa upravlja i razvija smještajne objekte više, visoke i *lifestyle* kategorije, koji uključuju hotele i turistička naselja. Hoteli i turistička naselja Grupe smješteni su na odabranim odmorišnim destinacijama u Hrvatskoj te u ključnim gradovima i regionalnim centrima u Njemačkoj i Mađarskoj. Grupa je također suvlasnik i upravlja kampovima na južnoj obali istarskog poluotoka u Hrvatskoj.

Portfelj Grupe sastoji se od 15 hotela, četiri turistička naselja i osam kampova. Sedam hotela nalazi se u Njemačkoj; jedan hotel nalazi se u Budimpešti (Mađarska); a preostali objekti, uključujući sedam hotela, četiri turistička naselja i osam kampova, nalaze se u Istri (Hrvatska), čime je Društvo jedan od najvećih pružatelja usluga turističkog smještaja u Hrvatskoj.

Većina hotela Grupe i jedno od njezinih turističkih naselja posluju pod brendovima Park Plaza ili art'otel. Pod uvjetima dugoročnog Okvirnog ugovora sa svojim najvećim neizravnim dioničarom, PPHE Hotel Grupom, međunarodnom hotelskom grupom, Grupa ima ekskluzivno pravo na upravljanje i razvijanje novih Park Plaza brendiranih smještajnih objekata u Regiji srednje i istočne Europe. Svih sedam hotela u Njemačkoj su brendirani (tri Park Plaza i četiri art'otel), a također je i jedan hotel u Budimpešti (Mađarska) brendiran (art'otel budapest). U Hrvatskoj, tri hotela i jedno turističko naselje posluju pod brendom Park Plaza, a jedan hotel posluje pod TUI-jevim brendom Sensimar. Preostalih 14 smještajnih objekata, uključujući tri hotela, tri turistička naselja i osam kampova, nalazi se u Istri (Hrvatska) i trenutno ne posluju pod nekim od brendova.

Smještajni objekti Grupe pod brendovima Park Plaza i art'otel ostvaruju pogodnosti od partnerstva PPHE Hotel Grupe s Carlsonom, jednom od najvećih hotelskih grupa na svijetu, a posebno od pristupa infrastrukturi globalnog brenda društva Carlson, sustavu rezervacija te platformi za prodaju i marketing.

Jedna od glavnih strategija Grupe je proširiti svoj portfelj unutar tržišta hotela više, visoke i *lifestyle* kategorije u Regiji srednje i istočne Europe ponudom proizvoda visoke kvalitete po atraktivnim cijenama. Kako bi stvorila i maksimizirala vrijednost za dioničare, Grupa namjerava iskoristiti mogućnosti rasta proširenjem svojega portfelja pomoću različitih poslovnih modela – uključujući (i) vlasništvo ili suvlasništvo i upravljanje, (ii) zakup i upravljanje i (iii) vođenje kao i (iv) *rebranding* i razvoj. Grupa redovno pronalazi takve mogućnosti te je ugovorila s PPHE Hotel Grupom da će nastaviti i dalje tim putem, barem u odnosu na određeni minimalan broj takvih mogućnosti.

Društvo vjeruje da isključivo pravo Grupe na upravljanje i razvoj bilo kojih novih Park Plaza brendiranih smještajnih objekata u Regiji srednje i istočne Europe, njezino pravo na uporabu brenda art'otel u pet svojih hotela te njezin pristup mreži Carlsona, zajedno s vlastitim stručnim znanjem u upravljanju, razvoju i ulaganju, kao i znanje PPHE Hotel Grupe, znači da je dobro pozicionirana kako bi održala i razvila svoju poziciju na tržištima na kojima već posluje te iskoristila očekivane mogućnosti za daljnji rast na dodatnim tržištima u Regiji srednje i istočne Europe.

Ukupna imovina Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine iznosila je 1,6 milijardi kuna. Na pro forma osnovi gdje se vidi učinak Unosa Sugarhilla, Operativnog restrukturiranja i stjecanja vlasništva u hotelima art'otel cologne i art'otel berlin kudamm, prihodi i EBITDA Grupe za godinu zaključno s danom 31. prosinca 2016. godine iznosili bi 633,7 milijuna kuna odnosno 185 milijuna kuna.

### 10.2 Povijest

U trenutnom obliku, Grupa je rezultat brojnih spajanja i akvizicija tijekom više godina, od kojih je posljednje bilo stjecanje 88% Sugarhill Grupe putem Unosa Sugarhilla temeljem čega je portfelj, kojeg čini sedam hotela u Njemačkoj i jedan hotel u Mađarskoj, pridodan poslovnim operacijama Grupe.

Većina hotela, turističkih naselja i kampova Grupe u Hrvatskoj izgrađena je tijekom 1970-ih i 1980-ih. Društvo je osnovano kao društveno poduzeće 1974. godine u Republici Hrvatskoj (kao jednoj od saveznih država bivše Republike Jugoslavije) spajanjem četiri takozvane radne organizacije s djelatnostima upravljanja hotelima i pružanja smještaja u Puli i Medulinu. Nakon neovisnosti Hrvatske, Društvo je privatizirano 1994. godine te su 2003. godine dionice Društva uvrštene na ZSE.

Povezane osobe određenih fondova kojima je upravljao Goldman Sachs stekle su 2007. godine neizravni kontrolni udio u Društvu putem njihovog udjela u nizozemskom holding društvu Bora B.V. (**Bora**).

Odnos PPHE Hotel Grupe i Društva započeo je 2008. godine kad su PPHE Hotel Grupi dodijeljeni ugovori o upravljanju za smještajne objekte Društva i za smještajne objekte tri društva u stopostotnom vlasništvu Bore (pod zajedničkim nazivom Bora društva) u Hrvatskoj nakon međunarodnog natječaja te kad je PPHE Hotel Grupa stekla 20% udjela u Bori. U to vrijeme Društvo je imalo u vlasništvu, djelomičnom vlasništvu ili suvlasništvu sedam hotela, tri turistička naselja i osam kampova, a Bora društva imala su u vlasništvu jedan hotel i jedno turističko naselje te su od Društva zakupila i upravljala jednim turističkim naseljem, sve smješteno u Istri (Hrvatska).

Počevši od 2011. godine, Grupa je počela preuređivati, poboljšavati i ponovno otvarati neke od svojih smještajnih objekata pod brendom Park Plaza. Ti objekti su uključivali Park Plaza Belvedere Medulin, Park Plaza Histria Pula, Park Plaza Arena Pula, Park Plaza Verudela Pula i hotel koji je sad poznat pod nazivom Sensimar Hotel Medulin.

U travnju 2016. godine, PPHE Hotel Grupa stekla je preostalih 80% udjela u Bori od povezanih osoba određenih fondova kojima je upravljao Goldman Sachs. Posljedično je PPHE Hotel Grupa stekla neizravni udio u Društvu od 74,15%, te je u skladu sa Zakonom o preuzimanju dioničkih društava bila obvezna objaviti obveznu ponudu za preuzimanje preostalih dionica Društva. Nakon okončanja ponude za preuzimanje i naknadnom prodajom dionica institucionalnim ulagateljima, PPHE Hotel Grupa neizravno je držala 65,63% dionica Društva.

U lipnju 2016. godine, PPHE Hotel Grupa neizravno je, putem društva Dvadeset Devet d.o.o., sklopila ugovor o prodaji Bora društava Društvu. Bora društva imala su u vlasništvu Sensimar Hotel Medulin te Ai Pini Resort, te su od Društva zakupila i upravljala turističkim naseljem Zlatne Stijene Resort. U listopadu 2016. godine, Bora društva pripojena su Društvu.

U studenom 2016. godine, Uvrštene dionice Društva prenesene su s Redovitog na Službeno tržište. Ovaj pomak na viši tržišni segment ZSE-a poduzet je s namjerom povećanja transparentnosti i podizanja profila Društva među domaćim i stranim ulagateljima, kako bi se Društvu pružila veću fleksibilnost za rast u skladu sa strateškim planovima Grupe da proširi svoj fokus s Hrvatske na Regiju srednje i istočne Europe.

U prosincu 2016. godine, PPHE Hotel Grupa neizravno je unijela 88% udjela u Sugarhill Grupi u Društvo u zamjenu za Dionice za uvrštenje (**Unos Sugarhilla**). Unesena imovina i poslovanje Sugarhill Grupe uključivali su prava upravljanja osam hotela više, visoke i *lifestyle* kategorije pod brendovima Park Plaza i art'otel, s ukupno 1.295 smještajnih jedinica, uključujući četiri hotela u Berlinu. Unos Sugarhilla rezultirao je time da PPHE Hotel Grupa neizravno drži 77,09% temeljnog kapitala Društva. Sukladno uvjetima Unosa Sugarhilla, tijekom razdoblja od 18 mjeseci nakon zaključenja Unosa Sugarhilla, Društvo ima opciju stjecanja preostalih 12% udjela u Sugarhill Grupi od PPHE Hotel Grupe za ukupnu cijenu od 8,33 milijuna eura (**Sugarhill opcija**). Jedan od planiranih načina korištenja sredstava Ponude je financiranje korištenja navedene opcije i pripadajućih troškova transakcije (uključujući porez na promet nekretnina, ako je to primjenjivo, u Njemačkoj), nakon čega bi Grupa držala 100% udjela u Sugarhill Grupi. Vidjeti *Poglavlje 5. „Korištenje sredstava; Razlozi za Ponudu“*.

Kao rezultat Unosa Sugarhilla, Grupa ostvaruje pogodnosti od Okvirnog ugovora koji je prethodno sklopljen između PPHE Hotel Grupe i društva Arena Hospitality (društvo kćer Sugarhilla). Okvirni ugovor društvu Arena Hospitality dodjeljuje isključivo pravo da upravlja i razvija nove Park Plaza brendirane objekte u 18 država Regije srednje i istočne Europe. Osim toga, Grupa sada ostvaruje pogodnosti od odnosa vezanih uz poslovanje i licenciranje, prodaju i marketing koji su sklopljeni između PPHE Hotel Grupe i društva Arena Hospitality. Vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*.

U veljači 2017. godine, dva društva kćeri u neizravnom stopostotnom vlasništvu Društva stekla su vlasništvo hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm (poznat pod prijašnjim nazivom art'otel berlin city center west) od treće strane. Dio kupoprodajne cijene odnosio se na instalacije, montažu i opremu koju su platila društva koja su upravljala tim hotelima, a koja su bila dio Sugarhill Grupe.

Dana 22. ožujka 2017. godine, Glavna skupština usvojila je Odluku o povećanju temeljnog kapitala i odluku o promjeni tvrtke Društva iz „Arenaturist d.d.“ u „Areni Hospitality Group d.d.“.

### 10.3 Ključne prednosti

Društvo smatra da su njegove ključne prednosti sljedeće:

***Jedna od vodećih hotelijerskih grupacija u Hrvatskoj sa snažnim postojećim brendiranim portfeljom i isključivim pravom na razvoj i upravljanje dodatnim smještajnim objektima pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe***

Grupa je jedna od vodećih brendiranih hotelijerskih grupacija u Hrvatskoj s poslovanjem u Hrvatskoj, te u Njemačkoj i Mađarskoj, koja obuhvaća 15 hotela, četiri turistička naselja i osam kampova. Grupa ima dugoročno isključivo pravo na upravljanje i razvoj novih smještajnih objekata pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe, uključujući Hrvatsku, Njemačku i Mađarsku. Kao pružatelj širokog spektra hotelijerskih usluga s dobro uspostavljenom ponudom smještajnih objekata više, visoke i *lifestyle* kategorije, među kojima su hoteli i turistička naselja, raznovrstan portfelj Grupe također uključuje i jedan od većih portfelja kampova u Hrvatskoj smještenih na atraktivnim lokacijama u prvom redu do mora s razvojnim potencijalom za koji Grupa smatra da je dobro usklađen sa zahtjevima tržišta.

Pristup poznatim međunarodnim brendovima jedna je od glavnih prednosti Grupe, budući da je navedeno bitan element kontinuiranog uspjeha te pruža ključnu priliku za daljnji rast. Grupa trenutno upravlja s četiri smještajna objekta pod brendom Park Plaza u Hrvatskoj, tri hotela pod brendom Park Plaza i četiri hotela pod brendom art'otel u Njemačkoj, te jednim hotelom pod brendom art'otel u Mađarskoj. Društvo smatra da na više tržišta u Regiji srednje i istočne Europe postoji nedovoljna ponuda međunarodnih hotelskih brendova. Isključivo pravo na upravljanje i razvoj novih smještajnih objekata u Regiji srednje i istočne Europe pod brendom Park Plaza pruža Grupi izvrsnu priliku da se proširi na tom geografskom području na temelju visokog stupnja tržišne prepoznatljivosti.

Park Plaza brend u vlasništvu je Carlsona, jedne od najvećih svjetskih hotelskih grupacija. Brend ostvaruje pogodnosti od središnje rezervacijske i marketinške platforme kojom upravlja Carlson, CRS. Ukupno gledajući, portfelj Carlsona ima više od 1.400 hotela kojima Carlson upravlja i koje razvija uz tržišnu prisutnost u više od 115 država. Mnoge od marketinških, prodajnih i promotivnih aktivnosti Carlsona su multibrendirane, što osigurava izvrsnu globalnu prepoznatljivost Park Plaza brenda.

Grupa ostvaruje pogodnosti od prisutnosti brenda na ključnim emitivnim tržištima. Ključne značajke brenda Park Plaza visoke i više kategorije uključuju njegov jedinstven i kozmopolitski pristup dizajnu, atraktivne lokacije u centrima gradova i atraktivne lokacije turističkih naselja, svestrane objekte za sastanke i događanja, pogodnosti besplatnog Wi-Fi-ja i Elemis *beauty* tretmana, živopisne barove i restorane te *spa* i *wellness* sadržaje visoke kvalitete, što sve čini ove brendirane smještajne objekte privlačnima kako poslovnim gostima, tako i turistima.

Grupa nadalje ostvaruje pogodnosti od prava na upravljanje s pet hotela pod brendom art'otel. Brend art'otel, koji je u vlasništvu PPHE Hotel Grupe, rastuća je skupina hotela koja objedinjuje iznimnu arhitekturu, interijere inspirirane umjetnošću, originalna umjetnička djela, inovativnu ponudu hrane i pića te bogatu ponudu atraktivnih događanja. Portfelj brenda primjerice uključuje nedavno obnovljene i ponovno otvorene hotele art'otel berlin mitte, art'otel budapest koji je, kad je otvoren, bio jedan od prvih dizajnerskih hotela u Budimpešti, te perjanicu brenda, art'otel amsterdam. Portfelj brenda uključuje kulturne projekte, kao što su art'otel london battersea power station i art'otel london hoxton, od kojih se očekuje da će dodatno unaprijediti međunarodni profil ovog suvremenog i progresivnog brenda.

Položaj Grupe na hrvatskom tržištu izgrađen je tijekom godina kontinuiranim ulaganjem, poboljšanjima i, od 2008. godine, kroz odnos Grupe s PPHE Hotel Grupom, te njezin odnos s Carlsonom. Trenutno, međunarodno raznolik portfelj Grupe, kojeg Društvo smatra jedinstvenim u Regiji srednje i istočne Europe, uključuje hotele u ključnim gradovima u Njemačkoj i Mađarskoj te hotele, turistička naselja i kampove koji se nalaze na obali ili u blizini obale u odabranim odmorišnim destinacijama u Hrvatskoj.

Prisutnost Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj smanjuje određene operativne rizike, kao što su sezonalnost poslovanja, i omogućuje Grupi iskorištavanja operativnih sinergija u ova dva jaka i rastuća tržišta.

Društvo smatra da ima značajan pozitivni potencijal za širenje svojeg utjecaja u Regiji srednje i istočne Europe iskorištavanjem brenda Park Plaza, kao i pristupom Grupe Carlsonovoj mreži. Osim svojih ključnih postojećih tržišta, Grupa ima sposobnost za razvoj i upravljanje proširenom platformom brendiranih hotela u Regiji srednje i istočne Europe, koja je atraktivno tržište s više od 200 milijuna stanovnika. Pristup dinamičnom Park Plaza brendu i potpora globalnog distribucijskog partnera pružaju izvrsne mogućnosti za rast i razvoj budući da bi trebali omogućiti operativne uštede i, putem ugovora o upravljanju, značajno smanjenje potrebe za kapitalnim ulaganjima.

### **Prisutnost na atraktivnim tržištima**

Ključna tržišta Grupe trenutno su Hrvatska i Njemačka. Atraktivni tržišni čimbenici na tim tržištima predstavljaju čvrste temelje za buduće širenje poslovanja Grupe. Hrvatska ima povoljne makroekonomske i sektorske prognoze, uključujući snažan rast BDP-a, visoki doprinos turizma BDP-u, rastući broj noćenja i rast ukupnih prihoda od turizma. Njemačka također ima povoljne makroekonomske i sektorske prognoze, uključujući i sve veće tržište za turistička i poslovna putovanja.

Grupa je snažno tržišno prisutna na istarskom poluotoku, u Puli (Hrvatska). Istra je najveći poluotok na Jadranu, a Pula, osmi grad po veličini u Hrvatskoj, nalazi se na njezinoj južnoj točki. Pula ostvaruje pogodnosti od međunarodne zračne luke s odličnim vezama s ostatkom Hrvatske i rastućom povezanošću s drugim velikim europskim gradovima. Pula je također lako dostupna motornim vozilima, izravnom povezanošću s glavnim autocestama iz Njemačke i ostatka Europe. Istarska regija ima bogatu povijest, kulturne znamenitosti i dobro očuvanu rimsku arenu, te se nalazi na atraktivnom području velikih prirodnih ljepota. Također ima dostupne resurse radne snage odgovarajuće za pružanje podrške poslovanju Grupe.

U Njemačkoj, Grupa upravlja hotelima usmjerenima na domaće i međunarodne putnike na poslovnim i turističkim putovanjima. Očekuje se da će rastući ADR-ovi i stopa popunjenosti (OCC) u Njemačkoj biti dva glavna pokretača budućeg rasta prihoda Grupe. Njemačka, čiji državljani ostvaruju značajan broj noćenja Grupe, smatra se jednom od najjačih ekonomija u Europi. Ključna emitivna tržišta Grupe, kao što su Njemačka, Austrija, sjeverna Italija i Nizozemska, predstavljaju zemlje odnosno regije s visokim prihodima.

### **Dobro investirana mreža hotela**

Tijekom posljednjih šest godina, provedeni su opsežni programi preuređenja, obnove i razvoja u više smještajnih objekata Grupe u ukupnom iznosu od približno 413,2 milijuna kuna u Hrvatskoj, te približno 21,3 milijuna eura u Njemačkoj i Mađarskoj.

U Hrvatskoj su ulaganja u prvom redu bila usmjerena na modernizaciju, proširenje i *rebranding* postojećih smještajnih objekata u više isplativu višu i visoku tržišnu kategoriju smještajnih objekata. Navedeno je uključivalo i brendiranje šest prethodno nebrendiranih smještajnih objekata Grupe u Hrvatskoj, i to četiri hotela pod brendom Park Plaza (nakon obnove, dva prethodno nebrendirana smještajna objekta sada posluju kao jedan) te jedan hotel pod brendom Sensimar prema sporazumu sklopljenom za tri ljetne sezone počevši od svibnja 2016. godine s TUI UK Limited (**TUI**), koji je dio vodeće međunarodne turističke TUI grupacije. Prava Grupe u odnosu na njezinu imovinu u Hrvatskoj omogućuju Grupi zadržavanje kontrole nad obnovom, preuređenjem i razvojem, što dovodi do učinkovitosti s aspekta vremena i troškova. Za više informacija o kapitalnim ulaganjima Grupe vidjeti *Poglavlje 10.10 „Pregled poslovanja—Pregled kapitalnih ulaganja, obnova i razvojnih projekata“*.

U Njemačkoj i Mađarskoj ulaganja su uključivala stjecanje vlasništva, kao i preuređenje, obnovu i razvoj smještajnih objekata. Između 2011. i 2016. godine obnovljeni su art'otel berlin kudamm, art'otel budapest, art'otel cologne, Park Plaza Berlin Kudamm i art'otel berlin mitte. Vlasništvo hotela art'otel berlin kudamm i art'otel cologne stečeno je u veljači 2017. godine. Prenamjena hotela Park Plaza Nürnberg započela je 2014. godine, te je hotel primio svoje prve goste u lipnju 2016. godine. Grupa planira nastaviti selektivno iskorištavati mogućnosti stjecanja objekata s potencijalom rasta u Hrvatskoj i Njemačkoj, te drugdje u Regiji srednje i istočne Europe, te nastaviti s preuređenjem i rebrandingom svojih postojećih objekata, ovisno o mogućnostima za ostvarenjem dodatne vrijednosti i prihoda.

## **Snažna marketinška i distribucijska mreža putem Središnjeg rezervacijskog sustava Carlsona (CRS)**

Grupa koristi snažnu distribucijsku mrežu, koja uključuje njezinu vlastitu internetsku stranicu i sustav izravne rezervacije, kao i snažnu prisutnost na stranicama trećih osoba za rezervaciju smještaja. Kroz svoj odnos s PPHE Hotel Grupom, Grupa ima pristup velikom i učinkovitom rezervacijskom i distribucijskom sustavu Carlsona, CRS-u. CRS omogućuje Park Plaza brendiranim objektima Grupe globalnu infrastrukturu za brend, te rezervacijski sustav i prodajnu i marketinšku platformu. Trenutno, prema izboru PPHE Hotel Grupe, marketing za brendirane art'otel objekte također se provodi putem CRS-a. CRS pruža središnji repozitorij rezervacija, raspoloživosti smještajnih objekata i cijena. Kroz ovaj odnos, Grupa ima pristup neprekidno rastućem prodajnom kapacitetu, nizu sofisticiranih prodajnih alata, pristup rezervacijskim i distribucijskim sustavima Carlsona, naprednim alatima za optimizaciju prihoda, prodajnim promocijama i drugim globalnim prodajnim inicijativama. Uključivanje u CRS doprinijelo je povećanjem internetske prodaje, uključujući kroz internetske turističke agencije (OTA-e) u odnosu s kojima Grupa ostvaruje pogodnosti od smanjenih provizija, te je promjenom segmentacije poboljšana naplata dugovanja.

Platforma Carlsona omogućuje Grupi ostvarivanje pogodnosti od ekonomije razmjera, opsežnog operativnog iskustva i značajne pregovaračke moći jednog od najvećih svjetskih hotelijerskih društava, zadržavajući fleksibilnost i brzinu reakcije povezane s puno manjim organizacijama. Uključenje u CRS pruža Grupi marketinške prednosti, uključujući pristup globalnim programima vjernosti i zrakoplovnim partnerskim programima te pomaže osigurati status preferiranog dobavljača s brojnim multinacionalnim društvima. Grupa sudjeluje u programu vjernosti Carlsona - Club Carlson - za goste i organizatore konferencija, koji ima više od 17 milijuna članova u svijetu.

Pored toga, u slučaju kada gost ne može dobiti rezervaciju u određenom hotelu u okviru brendova Carlsona, bilo putem turističke agencije ili interneta, gosta se automatski upućuje na drugi hotel u blizini koji je dio te skupine brendova. Sudjelovanje Grupe u CRS-u stoga znači da Grupa u svoje hotele prima goste koji su upućeni od strane drugih hotela u CRS sustavu, a koji su možda u potpunosti popunjeni na datume koje je gost zatražio, ili druge goste koji su odabrali drugi brend Carlsona koji nije prisutan na traženoj destinaciji. Više detalja o CRS-u navedeno je u *Poglavlju 10.13 „Pregled poslovanja—Prodaja, marketing i odnosi s javnošću—Središnji rezervacijski sustav Carlsona“*.

### **Dokazan organski rast i rast putem akvizicija**

Od 2008. godine, kada je PPHE Hotel Grupa preuzela neizravan manjinski udio u Društvu, poslovanje Grupe u Hrvatskoj bilježi kontinuirani rast prihoda. Od 2008. do 2016. godine, prihod po raspoloživoj sobi (RevPAR) povećao se za CAGR od 8,1% s 123,6 kuna na 214 kuna. Ovaj rast potaknuli su ADR-ovi, koji su narasli za CAGR od 3,7% s 353,9 kuna u 2008. godini na 472,4 kune u 2016. godini, kao i povećanje OCC-a koji je porastao s 35% u 2008. godini na 45,3% u 2016. godini. Ova poboljšanja mjera operativnih rezultata odražavaju rast hrvatskog turističkog tržišta, opširnih programa preuređenja, obnove i razvoja Grupe, te stroge kontrole troškova koja je poboljšala rezultate od imovine Grupe u Hrvatskoj.

U Njemačkoj i Mađarskoj je od 2009. godine Sugarhill Grupa razvila svoje poslovanje prvenstveno usmjerivši se na širenje svojeg portfelja imovine i repozicioniranjem svoje hotelske ponude u višu, visoku i *lifestyle* kategoriju, uključujući otvaranjem hotela art'otel cologne u 2010. godini, preuređenjem i proširenjem hotela art'otel berlin kudamm u 2011. godini, preuređenjem hotela art'otel budapest u razdoblju od 2012. do 2015. godine, stjecanjem vlasništva hotela art'otel berlin mitte i Park Plaza Berlin Kudamm u 2013. godini (koji su sada u suvlasništvu Sugarhill Grupe putem 50/50 zajedničkog pothvata), stjecanjem, obnovom i otvaranjem hotela Park Plaza Nürnberg u lipnju 2016. godine, te stjecanjem vlasništva hotela art'otel-a cologne i art'otel-a berlin kudamm u veljači 2017. godine.

U skladu sa svojim ekskluzivnim pravom na korištenje i razvoj novih Park Plaza brendiranih smještajnih objekata, Grupa planira dalje proširiti brend Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe, putem svojih različitih vlasničkih i operativnih struktura. Uprava Grupe trenutno pregovara s više potencijalnih partnera te će nastaviti proaktivno tražiti nove mogućnosti kako bi omogućila rast svojeg poslovanja i diverzificirala svoje prihode.

## **Operativna i financijska izvrsnost**

Uprava Grupe posvećena je operativnoj i financijskoj izvrsnosti koju nastoji postići provođenjem kontinuiranih poboljšanja svoje ponude proizvoda i usluga, razvojem strateških odnosa s pažljivo odabranim partnerima i usmjeravajući se na kontrolu troškova i dugoročnu maksimizaciju dobiti. Kao rezultat takvih nastojanja, Grupa i njezini smještajni objekti redovito dobivaju sektorske nagrade za usluge, kvalitetu i zadovoljstvo gostiju, uključujući: Park Plaza Histria Pula, Park Plaza Verudela Pula, Park Plaza Belvedere Medulin, Park Plaza Arena Pula, Verudela Beach Resort i Ai Pini Resort, koje je internetska stranica Booking.com proglasila „Award Winner 2015“, Sensimar Hotel Medulin koji je osvojio tri nagrade u 2016. godini za „Travellers' Choice – Top Hotel 2016“, „Travellers' Choice – Romance Hotel 2016“ i „Travellers' Choice – Best Service 2016“ TripAdvisor-a te Kamp Kažela koji je osvojio nagradu „Najbolji hrvatski kampovi“ u 2016. i 2015. godini Kamping udruženja Hrvatske, Hrvatske gospodarske komore i Udruge kampista Hrvatske. U Njemačkoj i Mađarskoj, Tripadvisor je 2016. godine dodijelio hotelima Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte, art'otel cologne and art'otel budapest „Certificate of Excellence“ te su ti hoteli zajedno s art'otel-om dresden, primili nagradu „Guest Review Award“ od Booking.com-a.

Kako bi se maksimizirala profitabilnost, Grupa je usmjerena na vođenje svojih rezervacija putem najisplativijih rezervacijskih kanala. Grupa koristi sustave za upravljanje prihodima koji omogućuju Grupi učinkovito upravljanje potražnjom putem CRS-a i internet rezervacija u stvarnom vremenu te time omogućuje Grupi da maksimizira svoje strategije određivanja cijena smještaja. Konferencije, koje su dodatna sastavnica prihoda od hrane i pića, važan su pokretač profitabilnosti hotela, pogotovo u Park Plaza brendiranim hotelima Grupe. Osim maksimizacije ADR-a, Grupa namjerava povećati OCC pronalazanjem dodatnih mogućnosti za partnerstvo s trećim stranama.

Grupa je izrazito usmjerena na operativne rezultate i financijsku troškovnu učinkovitost te održava i prati jasno određene ključne pokazatelje uspješnosti poslovanja (KPU) kako bi upravljala svojim poslovanjem i isto poboljšala. Grupa posebno pažljivo prati svoj RevPAR, bruto operativnu dobit, EBITDA, marže i tržišni udio. Operativni i financijski KPU-ovi mjere se za sve vrste objekata, što omogućuje praćenje, usporedivost i ocjenjivanje prema referentnim vrijednostima. Nadalje, nastavno na nedavno stjecanje kontrolnog udjela u portfelju smještajnih objekata u vlasništvu Sugarhill Grupe, Grupa očekuje nastaviti realizirati sinergije prihoda i troška putem poboljšanih mogućnosti unakrsne prodaje (*cross-selling*) i mjera optimizacije i osposobljavanja radne snage. Pored toga, Grupa planira i dalje nastojati koristiti povoljne uvjete financiranja kako bi se optimizirali uvjeti postojećih zajmova i budućeg financiranja.

## **Potporna dugogodišnjeg dioničara Grupe**

PPHE Hotel Grupa stekla je neizravan manjinski udio u Grupi 2008. godine te od tada podržava poslovanje i omogućava Grupi pristup svojem znanju o upravljanju i sektoru. PPHE Hotel Grupa povećala je svoj udio te je postala većinski neizravni dioničar Društva 2016. godine, a trenutno je imatelj 77,09% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Strateški planovi PPHE Hotel Grupe usmjereni su na razvoj Grupe kao vodećeg hotelijerskog društva u Regiji srednje i istočne Europe, prvenstveno pod brendom Park Plaza, jačanjem i razvojem poslovanja i tržišne pozicije Grupe u višoj i visokoj kategoriji, modernizacijom i rebrendiranjem postojećih objekata Grupe i daljnjim širenjem. Odmah nakon Ponude, očekuje se da će PPHE Hotel Grupa nastaviti držati više od 50% Dionica.

Grupa trenutno ostvaruje pogodnosti od svog odnosa s PPHE Hotel Grupom te se oslanja na isti na brojne načine. Društvo i određena društva kćeri Društva ugovorne su strane više sporazuma s članovima PPHE Hotel Grupe, uključujući LSM ugovore i Okvirni ugovor, sklopljene kao dio Operativnog restrukturiranja u prosincu 2016. godine. Prema tim sporazumima, osim pružanja isključivog prava na upravljanje i razvoj novih smještajnih objekata pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe, PPHE Hotel Grupa također pruža Grupi pristup Carlsonovoj mreži, nizu sofisticiranih prodajnih alata, marketinških i distribucijskih sustava te ekspertizi u upravljanju, razvoju i ulaganju. U okviru provedbe svoje strategije rasta u Regiji srednje i istočne Europe, Grupa očekuje sklapanje dodatnih sporazuma o upravljanju s vlasnicima – trećim stranama, razvijajući time brend Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe.

PPHE Hotel Grupa pruža financijsku potporu Grupi, uključujući pomoć u financiranju stjecanja nekretnina Grupe izravnim zajmovima i davanjem jamstava za obveze Grupe u određenim financijskim sporazumima s trećim stranama.

Prema LSM ugovorima, Grupa ostvaruje pogodnosti od različitih programa i usluga koje pruža PPHE Hotel Grupa. Primjerice, Grupa ima pristup programima osposobljavanja radnika PPHE Hotel Grupe. PPHE Hotel Grupa svjesna je da njezini radnici utječu na njezin uspjeh te stoga kontinuirano ulaže u programe za njihov razvoj i aktivno potiče njihovo maksimalno sudjelovanje. PPHE Hotel Grupa organizira obuke podrške za timove koji rade u smještajnim objektima Grupe kako bi radnici bili bolje upoznati s misijom, vizijom i strategijom brendova i Grupe, te kako bi se potaknulo društveno odgovorno poslovanje. Društvo vjeruje da takve inicijative potpomažu visoko kvalitetne operativne rezultate koji vode k visokim stopama zadovoljstva radnika i gostiju.

Za više informacija o potpori koju Grupa prima od svog dugogodišnjeg dioničara, vidjeti *Poglavlje 12. „Odnos s PPHE Hotel Grupom“*.

### **Iskusan rukovodeći tim**

Grupa ima visoko učinkovit rukovodeći tim s bogatim iskustvom u hotelijerstvu. Između ostalih, Izvršni direktori g. Reuel Israel Gavriel Slonim i gđa. Milena Perković imaju 30 odnosno 35 godina iskustva u hotelijerstvu, uključujući devet odnosno 35 godina rada u Društvu. Predsjednik Upravnog odbora, g. Boris Ernest Ivesha ima 50 godina iskustva u hotelijerstvu.

Rukovodeći tim Grupe ima dokazano dobre rezultate u poboljšanju rezultata portfelja provedbom pomno planiranih projekata preuređenja, obnove i razvoja, karakteriziranih strogom kontrolom troškova. Rukovodeći tim ima znanje i iskustvo u prepoznavanju imovine s potencijalom koja će stvoriti dodanu vrijednost i povećati prihode. Ove sposobnosti proizlaze iz značajnog iskustva rukovodećeg tima u prepoznavanju mogućnosti za razvoj, te iskustva u odnosu na stjecanje nekretnina po povoljnim uvjetima, ishođenje odgovarajućih dozvola iz domene prostornog planiranja i gradnje, dizajniranje hotela, turističkih naselja i kampova te upravljanje projektima preuređenja, obnove i razvoja hotela i turističkih naselja.

## **10.4 Strategija**

Ključne sastavnice strategije Grupe su sljedeće:

### ***Preuređivanje, obnova, razvoj i brendiranje postojećeg portfelja Grupe***

Grupa namjerava ubrzati svoj program preuređenja, obnove i razvoja objekata. Od 2011. godine, preuređeno je devet objekata Grupe, uz ukupne troškove u iznosu od približno 413,2 milijuna kuna u Hrvatskoj te u iznosu od približno 21,3 milijuna eura u Njemačkoj i Mađarskoj. Trenutno je šest objekata koji predstavljaju gotovo polovinu postojećih hrvatskih hotela i turističkih naselja Grupe nepreuređeno te još nisu podignuti na višu odnosno visoku tržišnu kategoriju. Niti jedan od kampova Grupe nije preuređen. Nepreuređeni objekti za koje Društvo smatra da imaju snažan potencijal za razvoj uključuju između ostaloga Al Pini Resort, Hotel Brioni, Zlatne Stijene Resort, Kamp Kažela, Kamp Stoja i Kamp Medulin.

Grupa ima dokazano dobre rezultate u provedbi projekata preuređenja, obnove i razvoja hotela radi podizanja kategorije smještajnih objekata na višu, visoku i *lifestyle* kategoriju. Predmetni projekti uspješno su dovršeni uz relativno kratka prijelazna razdoblja te su u Hrvatskoj ostvarili visoke povijesne povrate ulaganja. Vidjeti *Poglavlje 10.10 „Pregled poslovanja—Pregled kapitalnih ulaganja, obnova i razvojnih projekata“*.

Društvo vjeruje da su prednosti brenda i marketinga koje pruža veza Grupe s PPHE Hotel Grupom i Carlsonom, kao i rastuća popularnost Pule među putnicima i njezina sve bolja zrakoplovna povezanost, pozitivni čimbenici i događaji koji će omogućiti Grupi ostvarivanje atraktivnih povrata na planirana ulaganja u projekte obnove, preuređenja i razvoja u svojim hotelima, turističkim naseljima i kampovima u Hrvatskoj.

Društvo posebice vjeruje da je u kampove Grupe trenutno nedovoljno uloženo te da kampovi predstavljaju značajan potencijal koji može imati koristi od razvojnih projekata. Kampovi Grupe u posljednje vrijeme nisu poboljšavani te ih Grupa planira poboljšati. Nadalje, Grupa planira povećati broj smještajnih jedinica u određenim kampovima dodavanjem značajnog broja mobilnih kućica. Kampovi Grupe nalaze se na izvrsnim lokacijama velike prirodne ljepote, u neposrednoj blizini kulturnih znamenitosti, turističkih atrakcija i prometne infrastrukture, te Društvo smatra da kao takvi mogu ostvariti povrat na ulaganje u njihovo preuređenje u skladu s povijesnim stopama povrata na ulaganja Grupe.



Kao i kod prethodnih projekata preuređenja, obnove i razvoja Grupe, svi projekti proći će kroz iznimno energičan proces planiranja koji uključuje, između ostalog, detaljno istraživanje tržišta, studije izvedivosti te povijesno uključuje vanjsku kontrolu budući da je većina ulaganja financirana u velikoj mjeri zajmovima banaka. Društvo vjeruje da ovakav proces osigurava optimalno brendiranje, pozicioniranje na tržištu, kvalitetno preuređenje i, nakon dovršetka, učinkovit rad odgovarajućih smještajnih objekata za koje se zauzvrat može očekivati da će dovesti do poboljšanih operativnih i financijskih rezultata.

### ***Kapitalizacija na sinergijama između poslovanja Grupe u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj***

Društvo vjeruje da postoji veliki broj potencijalnih pogodnosti koje se mogu ostvariti sinergijom koja proizlazi iz kombinacije hrvatskog poslovanja Grupe s poslovanjem u Njemačkoj i Mađarskoj, koje je nakon Unosa Sugarhilla dio Grupe. Te potencijalne prednosti uključuju operativne i financijske dobitke.

Grupa koristi svoju radnu snagu u svim svojim smještajnim objektima putem privremenih transfera unutar Grupe. Njemački hoteli Grupe posljednjih su nekoliko godina patili od manjka osoblja. Nasuprot tome, poslovanje Grupe u Hrvatskoj ostvaruje koristi od velike baze lokalno raspoloživog osoblja te je u 2016. godini 94% njezinih sezonskih radnika došlo iz Pule ili Medulina i njihove okolice. Stoga, poslovanje Grupe u Hrvatskoj ima značajnu bazu kvalificiranog osoblja koje nije zaposleno izvan ljetne sezone, a koje je spremno na privremeno zaposlenje u Njemačkoj. Kao rezultat navedenog, radnici Društva imaju veći kontakt s njemačkom populacijom, uključujući njihov jezik i kulturu, što bi trebalo poboljšati njihovu sposobnost da pruže vrhunsku hotelijersku uslugu u Hrvatskoj. Tijekom 2016. godine, 43,8% gostiju smještajnih objekata Grupe došlo je iz DACH regije. Društvo smatra da će njezina mogućnost da pruži prilike za međunarodnu karijeru i zaposlenje tijekom cijele godine Društvo učiniti privlačnijim poslodavcem u Hrvatskoj.

Osim toga, Društvo vjeruje da će uspješni rezultati u vođenju gradskih hotela i ponuda poslovnog segmentu biti važan čimbenik za uspješan nastavak poslovanja sklapanjem ugovora o upravljanju i zajedničkih pothvata (*joint ventures*), prije svega pod brendom Park Plaza, u cijeloj Regiji srednje i istočne Europe uglavnom na tržištu *city break* i poslovnih putovanja.

### ***Širenje kroz akvizicije, partnerstva i ostale vrste poslovnih modela***

Grupa nastoji stvoriti vrijednost za dioničare primjenom različitih aranžmana o upravljanju i financiranju, ovisno o slučaju. Kroz različite vlasničke i upravljačke strukture, Grupa upravlja i razvija hotele, turistička naselja i kampove te financira svoje poslovanje kombinacijom novčanih tokova od poslovnih aktivnosti i financiranjem putem zajmova i kredita.

Kapitalizacijom jedne od ključnih prednosti PPHE Hotel Grupe i dokazano dobrim rezultatima kupnje nedovoljno razvijenih zemljišta i hotela, te pretvaranjem tih nekretnina u uspješne i profitabilne hotele, Grupa planira kupnju nekretnina na lokacijama za koje očekuje da će kapitalna vrijednost porasti s vremenom.

U veljači 2017. godine, Grupa je stekla vlasništvo hotela *art'otel cologne* i *art'otel berlin kudamm*, kojima je Sugarhill Grupa prethodno upravljala na temelju ugovora o zakupu. Grupa namjerava nastaviti provoditi ulaganja za koja očekuje da će dovesti do povećanja profitabilnosti i stvaranja dodatne vrijednosti za Grupu i njezine dioničare. Grupa vidi snažan temelj za daljnje širenje u Njemačkoj uslijed činjenice da je njemačko hotelsko tržište i dalje vrlo fragmentirano, pa bi širenje u Njemačkoj pružilo daljnju sinergiju prihoda i troškova.

Društvo vjeruje da je bilo prvo hrvatsko hotelijersko društvo koje je postalo partner međunarodnom turoperatoru s ciljem brendiranja i ostvarenja franšize hotela u Hrvatskoj. Sukladno sporazumu s TUI-  
jem, za određeni postotak rezervacija smještajnih jedinica u Sensimar Hotelu Medulin tijekom ljetne sezone jamči TUI, dok Grupa nastavlja voditi hotel i upravljati njime. Grupa namjerava razmotriti daljnje slične aranžmane u budućnosti, ovisno o slučaju.

Izvan sadašnjih tržišta, Grupa se namjerava proširiti kroz razne vlasničke strukture koje uključuju ugovore o upravljanju i zajedničke pothvate. Sukladno uvjetima Okvirnog ugovora, od Grupe se očekuje barem pridržavanje određenog plana razvoja, a menadžment Grupe tražit će takve nove mogućnosti razvoja. Grupa trenutno vodi razgovore s nekoliko potencijalnih partnera. To bi trebalo omogućiti Grupi podjelu rizika i troškova povezanih s novim razvojnim projektima, ubrzani rast smanjenim korištenjem vlastitog kapitala i učinkovito otvoriti put za uspješan ulazak brenda na nova tržišta.

Bilo koje nove mogućnosti koje Grupa provodi bit će podvrgnute njezinom discipliniranom pristupu novim ulaganjima kako bi se osiguralo ostvarivanje primjerenih stopa povrata i kako bi isti bili u skladu s dugoročnom strategijom razvoja Grupe.

### **Fokus na kontinuiranom poboljšanju i povećanju kvalitete usluge i cjelokupnog iskustva gostiju kroz inicijative radnika i tehnološke inicijative**

Društvo vjeruje da je pružanje dosljedno visokokvalitetnog i nezaboravnog iskustva gostiju, koje premašuje očekivanja, u središtu ponude usluga Grupe. Grupa kontinuirano prati zadovoljstvo gostiju posredstvom trećih osoba koje joj pružaju detaljne povratne informacije. Menadžment Grupe smatra učinkovit angažman njenih radnika ključnim pokretačem razine zadovoljstva gostiju i, zauzvrat, jednim od ključnih komponenti visoke kvalitete poslovanja Grupe u duljem razdoblju.

Grupa poduzima značajne napore kako bi osigurala niz opsežnih programa obuke za svoje radnike koji su usmjereni na poticanje i zadržavanje talenata, omogućujući transfere unutar Grupe, i nadahnjujući radnu snagu, što u konačnici služi poboljšanju zadovoljstva radnika i gostiju, koji rastu u svim smještajnim objektima Grupe godinu za godinom. Navedeno uključuje i pristup širokom rasponu programa obuke koji vodi PPHE Hotel Grupa, a kojem i radnici Grupe imaju pristup.

Kao dio programa poticanja, motivacije i nagrađivanja radnika Grupe, radnici se redovito ocjenjuju te na temelju tih ocjena imaju pravo na povećanje plaća i bonuse temeljene na njihovim rezultatima prema određenim dogovorenim kriterijima. Uspjeh inicijativa radnika Grupe i njihovo ukupno zadovoljstvo vidljivo je u visokoj stopi zadržavanja radnika. Primjerice, u ljetnoj sezoni 2016. godine u Hrvatskoj, više od 70% radnika Grupe bili su radnici koji su se vratili na svoja radna mjesta.

Grupa namjerava nastaviti sa stvaranjem i pružanjem programa usmjerenih na poboljšanje angažmana i zadovoljstva radnika i provođenjem daljnjih tehnoloških inicijativa. Nadalje, Grupa će redovito pratiti stanje u kojem se nalaze njezini objekti i nastaviti provoditi svoj plan preuređenja, obnove i razvoja u više objekata Grupe. Očekuje se da će ti naponi rezultirati kontinuiranim poboljšanjem zadovoljstva radnika i gostiju te u konačnici poboljšati dugoročnu uspješnost poslovanja Grupe.

Grupa ima za cilj pružiti svojim gostima tehnološki napredno iskustvo ulaganjem u široki raspon tehničkih inovacija. Primjerice, Grupa je uvela besplatne aplikacije za mobilne telefone u svim svojim brendiranim hotelima u Hrvatskoj koje pružaju opsežne informacije o hotelu te pružaju hotelu mogućnost održavanja izravnog kontakta sa svojim gostima. U 2016. godini, Park Plaza Arena Pula uvela je mobilne ključeve za smještajne jedinice čime su se izbjegle dodatne kartice i smanjila čekanja za prijavu na recepciji.

## **10.5 Odnos s PPHE Hotel Grupom**

Osnovna djelatnost PPHE Hotel Grupe jest držanje u vlasništvu, uzimanje u zakup, razvoj, upravljanje i franšize hotela više i visoke kategorije te *lifestyle* kategorije hotela s punom uslugom u ključnim gradovima i regionalnim središtima te odabranim odmorišnim destinacijama, i to uglavnom u Europi.

PPHE je osnovan u srpnju 2007. godine spajanjem društava koja su bili vlasnici različitih hotela i nositelji prava na upravljanje hotelima. U srpnju 2007. godine, PPHE je uvršten na AIM tržište Londonske burze, a u lipnju 2011. godine dionice PPHE uvrštene su na Službeno tržište Londonske burze. PPHE je danas dinamično hotelijersko društvo s jakom imovinskom bazom, pristupom globalnoj distribuciji i pristupom i vlasništvom nad brendovima svjetske klase. Na datum 29. ožujka 2017. godine, PPHE ima tržišnu kapitalizaciju od 334,5 milijuna GBP.

Hoteli PPHE Hotel Grupe posluju prvenstveno pod dva različita brenda – Park Plaza i art’otel. Sukladno Ugovoru o teritorijalnoj licenciji, PPHE Hotel Grupa ima isključivu dozvolu Carlsona, jedne od najvećih hotelijerskih grupacija u svijetu, za razvoj i upravljanje brendom Park Plaza u Europi i MENA regiji. PPHE Hotel Grupa dala je Grupi isključivo pravo na upravljanje novih smještajnih objekata pod Park Plaza brendom u Regiji srednje i istočne Europe, sukladno Okvirnom ugovoru navedenom u *Poglavlju 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*. Brend art’otel u vlasništvu je PPHE Hotel Grupa koja može Grupi dati pristup brendu art’otel.

Portfelj PPHE Hotel Grupe s hotelima u vlasništvu, hotelima u suvlasništvu kojima upravlja, hotelima koji su u zakupu i franšiznim hotelima, isključujući one koji predstavljaju dio Grupe, sastoji se od 19

hotela, koji u ponudi imaju više od 5.100 smještajnih jedinica, uz dodatnih 554 smještajnih jedinica u razvoju u jednom od postojećih hotela te u dva nova hotelska projekta.

Za više informacija o odnosu Grupe i PPHE Hotel Grupe, vidjeti *Poglavlje 12. „Odnos s PPHE Hotel Grupom“*.

## 10.6 Menadžment i većinski dioničari

### Menadžment Grupe

Upravljačko tijelo Društva je Upravni odbor, koji se sastoji od sedam članova i kojim predsjedava predsjednik. Nadalje, Upravni odbor imenovao je dva Izvršna direktora koji nisu članovi Upravnog odbora. Strateške korporativne poslovne funkcije organizirane su kao službe kojima rukovode direktori odnosno rukovoditelji koji čine viši upravljački tim. Viši upravljački tim odgovoran je za upravljanje određenim funkcionalnim poslovnim aktivnostima i pružanjem upravljačke potpore Izvršnim direktorima. Za dodatne informacije vidjeti *Poglavlje 17. „Upravni odbor, Izvršni direktori i korporativno upravljanje“*.

### Većinski dioničari

Društvo je dioničko društvo, i na temelju stanja upisa u registru dionica kod SKDD-a, Društvo je na dan 22. ožujka 2017. godine imalo više od 4.100 dioničara te tri većinska dioničara:

- PPHE Hotel Grupa (neizravno putem društva Dvadeset Osm d.o.o.): 2.523.593 dionica (77,09% temeljnog kapitala Društva);
- AZ mirovinski fondovi: 190.761 dionica (5,83% temeljnog kapitala Društva); i
- PBZ CO mirovinski fond: 59.575 dionica (1,82% temeljnog kapitala Društva).

## 10.7 Pregled portfelja Grupe

Grupa ima vlasnička i/ili upravljačka prava u odnosu na ukupno 27 smještajnih objekata, uključujući 15 hotela, četiri turistička naselja i osam kampova. Sedam hotela smješteno je u Njemačkoj, jedan hotel smješten je u Mađarskoj, a preostali smještajni objekti nalaze se u Puli i okolici Pule, najvećem gradu istarske regije u Hrvatskoj. Grupa upravlja sa svih 27 smještajnih objekata, od kojih je 10 u vlasništvu ili suvlasništvu Grupe, 11 je u suvlasništvu ili djelomično u vlasništvu Grupe i predmet su postupaka prema Zakonu o turističkom zemljištu. Pored toga, dva hotela u vlasništvu su Grupe na temelju zajedničkih pothvata (*joint ventures*) u kojima je Grupa 50%-tni vlasnik, dva hotela su pod upravljanjem od strane Grupe temeljem operativnog zakupa s trećom stranom, jednim hotelom Grupa upravlja na temelju ugovora o upravljanju, a jednim od smještajnih objekata Grupa upravlja bez formalne osnove.

Sljedeća tablica sadrži pregled portfelja hotela i turističkih naselja Grupe.

### Hoteli i turistička naselja Grupe

Smještajni objekti	Lokacija	Vlasnički udio	Broj jedinica
<b>Hoteli i turistička naselja u Hrvatskoj</b>			
Park Plaza Belvedere Medulin	Medulin, Hrvatska	Vlasništvo	427
Park Plaza Histria Pula	Pula, Hrvatska	Vlasništvo	368
Hotel Brioni	Pula, Hrvatska	Vlasništvo	228
Hotel Holiday	Medulin, Hrvatska	Vlasništvo	192
Sensimar Hotel Medulin	Medulin, Hrvatska	Vlasništvo	190
Park Plaza Arena Pula	Pula, Hrvatska	Vlasništvo	181
Guest House Riviera	Pula, Hrvatska	Upravljanje <sup>(1)</sup>	33
Zlatne Stijene Resort	Pula, Hrvatska	Djelomično u vlasništvu <sup>(2)</sup>	425
Park Plaza Verudela Pula	Pula, Hrvatska	Djelomično u vlasništvu <sup>(3)</sup>	385
Verudela Beach Resort	Pula, Hrvatska	Djelomično u vlasništvu <sup>(3)</sup>	186
Ai Pini Resort	Medulin, Hrvatska	Vlasništvo	64
<b>Njemački i mađarski hoteli</b>			
art'otel cologne	Cologne, Njemačka	Vlasništvo <sup>(4)</sup>	218
Park Plaza Nürnberg	Nürnberg, Njemačka	Vlasništvo <sup>(4)</sup>	177
art'otel berlin kudamm	Berlin, Njemačka	Vlasništvo <sup>(4)</sup>	152
Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte	Berlin, Njemačka	Operativni zakup	167

art'otel budapest	Budimpešta, Mađarska	Operativni zakup	165
Park Plaza Berlin Kudamm	Berlin, Njemačka	50% u vlasništvu <sup>(5)</sup>	133
art'otel berlin mitte	Berlin, Njemačka	50% u vlasništvu <sup>(5)</sup>	109
art'otel dresden	Dresden, Njemačka	Upravljanje	174

**Ukupno jedinica                      3.974**

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Grupa trenutno upravlja nekretninom, odnosno smještajnim objektom bez formalne osnove. Vidjeti Poglavlje 11.2 „Nekretnine Grupe—Hrvatska—Hoteli i turistička naselja—Guest House Riviera“.
- (2) Zgrade u turističkom naselju djelomično su u vlasništvu Društva, a zemljište je djelomično u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Vidjeti Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine - vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“.
- (3) Smještajne zgrade u turističkom naselju su u vlasništvu Društva, a okolno zemljište je djelomično u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Vidjeti Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine - vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“.
- (4) Kao rezultat Unosa Sugarhilla u prosincu 2016. godine, Društvo trenutno ima u vlasništvu 88% Sugarhill Grupe i time (neizravno) 88% prava vlasništva i upravljačkih prava u odnosu na tu nekretninu, odnosno smještajni objekt. Pored toga, Društvo je dobilo pravo opcije od strane PPHE Hotel Grupe za stjecanje preostalih 12% udjela u Sugarhill Grupi. Vidjeti Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“. Jedan od planiranih načina korištenja sredstava iz Ponude je financiranje ostvarivanja predmetne opcije i povezanih transakcijskih troškova (uključujući porez na promet nekretnina, ako je primjenjiv, u Njemačkoj), nakon čega bi Grupa bila vlasnik 100% ove nekretnine. Vidjeti Poglavlje 5. „Korištenje sredstava; Razlozi za Ponudu“.
- (5) Temeljem svojeg sadašnjeg udjela od 88% u Sugarhill Grupi, Društvo neizravno ima u vlasništvu 88% od 50% udjela u navedenom zajedničkom pothvatu (*joint venture*) s omjerom udjela 50/50. Nakon korištenja opcije opisane u gornjoj napomeni 4., Društvo bi neizravno imalo u vlasništvu 100% navedenog 50%-tnog udjela u zajedničkom pothvatu (*joint venture*).

Sljedeća tablica sadrži pregled portfelja kampova Grupe.

### Kampovi Grupe

Kamp <sup>(1)</sup>	Lokacija	Broj jedinica	Približno hektara <sup>(2)</sup>
Kamp Kažela	Medulin, Hrvatska	1.687	68,9
Kamp Stupice	Premantura, Hrvatska	1.111	25,4
Kamp Medulin	Medulin, Hrvatska	1.070	22,4
Kamp Stoja	Pula, Hrvatska	846	19,6
Kamp Indije	Banjole, Hrvatska	534	13,5
Kamp Tašalera	Medulin, Hrvatska	316	9,0
Kamp Pomer	Pomer, Hrvatska	264	9,7
Kamp Runke	Premantura, Hrvatska	247	7,6
	Ukupno	6.075	176,1

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine - vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“. Grupa je upravitelj kampova.
- (2) Predstavlja površinu zemljišta u svakom kampu korištenu za obračun i plaćanje preliminarnе koncesijske naknade.

Detaljniji opis svake nekretnine nalazi se u Poglavlju 11. „Nekretnine Grupe“.

## Karta nekretnina, odnosno smještajnih objekata Grupe u Hrvatskoj



Izvor: Podaci Grupe

### 10.8 Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava

Vlasnička i/ili upravljačka prava Grupe u odnosu na nekretnine, odnosno smještajne objekte u portfelju Grupe podijeljena su u četiri kategorije: (i) vlasništvo i suvlasništvo, uključujući vlasništvo na temelju zajedničkih pothvata (*joint ventures*), (ii) suvlasništvo ili djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu, (iii) operativni zakup i (iv) ugovori o upravljanju.

U sljedećoj tablici nalazi se pregled nekretnina, odnosno smještajnih objekata Grupe prema vrsti prava i državi u kojoj se nalaze.

#### Nekretnine, odnosno smještajni objekti Grupe prema vrsti vlasništva

	Vlasništvo/ Suvlasništvo		Suvlasništvo/Djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu		Operativni zakupi		Ugovori o upravljanju	
	Smještajni objekti	Jedinice	Smještajni objekti	Jedinice	Smještajni objekti	Jedinice	Smještajni objekti	Jedinice
Hrvatska	7	1.650	11	7.071	1	33	-	-
Njemačka	5	789	-	-	1	167	1	174
Mađarska	-	-	-	-	1	165	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>12</b>	<b>2.439</b>	<b>11</b>	<b>7.071</b>	<b>3</b>	<b>365</b>	<b>1</b>	<b>174</b>

Izvor: Podaci Grupe

#### Vlasništvo i suvlasništvo

U svojem trenutnom portfelju, Grupa ima u vlasništvu ili suvlasništvu 11 hotela pri čemu Grupa ima samo dio udjela u društvima koja su vlasnici pet od navedenih 11 hotela. Naime, Društvo drži 88% udjela u Sugarhill Grupi, koja je vlasnik i ima upravljačka prava u odnosu na tri hotela u Njemačkoj (art'otel berlin kudamm, art'otel cologne i Park Plaza Nürnberg). Sugarhill Grupa također drži 50% udjela u dva zajednička pothvata (*joint ventures*) s omjerom udjela 50/50, od kojih svaki ima u vlasništvu jedan hotel u Njemačkoj (art'otel berlin mitte and Park Plaza Berlin Kudamm).

Pored toga, Grupa ima u vlasništvu jedno turističko naselje, te djelomično u vlasništvu tri turistička naselja, koja podliježu postupcima sukladno Zakonu o turističkom zemljištu pobliže opisana u *Poglavlju 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine - vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično*

*vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“ i Poglavlju 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“.*

Grupa upravlja svim navedenim smještajnim objektima.

Vlasništvo nekretnina omogućilo je Grupi sudjelovanje u rastu vrijednosti nekretnina do kojeg često dolazi nakon njihovog razvoja te je također omogućilo Grupi ostvarivanje koristi od prijašnjih povećanja vrijednosti nekretnina u Hrvatskoj i Njemačkoj. Vlasništvo hotela kapitalno je najintenzivniji način širenja portfelja Grupe te je u prošlosti Grupa provela i ubuduće će nastaviti, gdje to smatra primjerenim, s takvim ulaganjima, samostalno ili u suradnji s trećim stranama koje su partneri u zajedničkim pothvatima, budući da je to, po mišljenju Društva, profitabilan poslovni model. Grupa ima dokazano dobre rezultate u preuređenju, obnovi i ponovnom brendiranju smještajnih objekata i upravljanju njima kao uspješnom i profitabilnom imovinom namijenjenoj ugostiteljskoj, odnosno hotelijerskoj djelatnosti.

Grupa namjerava nastaviti širiti svoj portfelj stjecanjem vlasničkih udjela u imovini namijenjenoj ugostiteljskoj, odnosno hotelijerskoj djelatnosti i daljnjim razvojem takve imovine kada se za to ukaže atraktivna prilika, pogotovo na lokacijama gdje će s vremenom vjerojatno doći do povećanja kapitalne vrijednosti. Navedeno omogućuje Grupi uspostavu uporišta u ključnim destinacijama, stvarajući vodeće smještajne objekte pod svojim brendom i ostvarivanje dobiti od poslovanja.

#### *Suvlasništvo i djelomično vlasništvo u skladu sa Zakonom o turističkom zemljištu*

Grupa upravlja nekretninama u Hrvatskoj koje podliježu raznim postupcima sukladno Zakonu o turističkom zemljištu, i to (i) postupcima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u odnosu na zemljišta u osam kampova i (ii) postupcima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu i drugim postupcima za određivanje veličine i oblika određenih zemljišnih čestica/ zemljišta ispod i okolo zgrada, a koji postupci su u vezi s relevantnim zemljištem u turističkim naseljima i hotelima na poluotoku Verudela i području Zlatnih stijena, uključujući puteve, parkirališta i uređeni okoliš.

Sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu, Društvo je u 2011. godini podnijelo zahtjeve za dodjelom koncesija na turističkom zemljištu za razdoblje od 50 godina (najduži dopušteni rok) u pogledu približno 170 hektara zemljišta u kampovima. Naime, sukladno Zakonu o turističkom zemljištu, u slučaju kada su zemljišta i zgrade u kampovima u dijelu bili procijenjeni u kapital društva u sklopu postupka pretvorbe i privatizacije, takvo društvo postalo je suvlasnik relevantnog zemljišta i zgrada zajedno s Republikom Hrvatskom te ima pravo zatražiti dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u odnosu na suvlasnički dio Republike Hrvatske.

Društvo je sklopilo nagodbe s Republikom Hrvatskom u pogledu svih svojih osam kampova, pri čemu se suglasilo s time, da se omjer suvlasništva odredi na temelju stručnih procjena. Odredbe Zakona o turističkom zemljištu i odgovarajućih propisa vezano uz stručne procjene su nejasne i stoga zahtjevi Društva za dodjelom koncesije na turističkom zemljištu još nisu riješeni te se očekuje da će ostati neriješeni dok se Zakon o turističkom zemljištu i relevantni propisi ne izmjene na odgovarajući način.

Društvo je u 2011. godini također podnijelo zahtjev za dodjelom koncesija na turističkom zemljištu na razdoblje od 50 godina (najduži dopušteni rok) u pogledu približno 31 hektar zemljišta u relevantnim turističkim naseljima, a koje je sukladno Zakonu o turističkom zemljištu vlasništvo jedinica lokalne samouprave. U pogledu zemljišta u turističkim naseljima, zahtjev Društva za dodjelom koncesija na turističkom zemljištu dva puta je odbijen odlukom Grada Pule kao tijela koje dodjeljuje koncesiju. Drugu negativnu odluku nedavno je, po drugi put poništio nadležni upravni sud i predmet vratio na ponovni postupak Gradu Puli kao tijelu koje dodjeljuje koncesiju, uz uputu da se postupak ponovi i utvrdi jesu li ispunjeni odgovarajući uvjeti za kvalifikaciju relevantnih površina kao turističkog zemljišta.

#### *Ostale nekretnine*

Osim navedenog, portfelj Grupe uključuje različite druge nekretnine, zemljišta i poslovne prostore koji po mišljenju Društva pružaju dodatnu vrijednost osnovnim poslovnim djelatnostima Grupe.

Određene poslovne prostore u kampovima i turističkim naseljima Grupe (npr. suvenirnice, prehrambeni objekti, maloprodajne trgovine, itd.), kao i prostore koji se nalaze izvan takvih nekretnina koriste treće strane na temelju ugovora o zakupu koji su sklopljeni između Društva i dotičnih zakupnika, a temeljem kojih ugovora Društvo ostvaruje prihode od zakupnine.

## *Ostala stvarna prava*

Nekretnine u vlasništvu Grupe predmet su hipoteka, kojima se prvenstveno osiguravaju zajmovi koje banke odobravaju Grupi. Osim toga, nekretnine podliježu određenim drugim teretima (prvenstveno pravima služnosti) upisanim u zemljišnoj knjizi, kao i određenim drugim zabilježbama upisanim u zemljišnoj knjizi (prvenstveno vezano uz dostavljanje odnosno nedostavljanje uporabnih dozvola nadležnom sudu ili vezano uz postupke u tijeku koji se vode u skladu s odredbama Zakona o turističkom zemljištu.) Tablica sa sažetim prikazom hipoteka na nekretninama Grupe nalazi se u *Poglavlju 11.4 „Nekretnine Grupe—Hipoteke na nekretninama Grupe“*.

Također vidjeti *Poglavlje 2.1 „Čimbenici rizika—Rizici povezani s Grupom i poslovanjem Grupe—Grupa je izložena određenim rizicima u odnosu na nekretnine na koje se primjenjuje Zakon o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

## *Operativni zakupi*

Grupa upravlja s dva smještajna objekta temeljem operativnih zakupa, kao dugoročnih aranžmana u skladu s kojima je Grupa uzela u zakup hotele od trećih strana na razdoblje do 22 odnosno 35 godina (kombinacija zakupa na određeno vrijeme uz mogućnost produljenja od strane zakupoprimca). U prvom slučaju, mjesečni iznosi zakupnine temelje se na postotku operativnih prihoda tog hotela podložno minimalnom iznosu koji ne ovisi o operativnom prihodu. U drugom slučaju, primjenjuje se fiksna zakupnina (podložna indeksaciji). Model zakupa iziskuje mali angažman kapitala te je model tipičan za hotele na vrhunskim lokacijama, posebno na tržištima njemačkog govornog područja. Grupa upravlja svim aspektima poslovanja smještajnog objekta, od prodaje i marketinga do rezervacija i hrane i pića te ljudskih resursa. Iako operativni zakup zahtjeva niže kapitalno ulaganje od vlasništva nad hotelom, postoji rizik da Grupa neće uspjeti ostvariti dovoljno prihoda da pokrije plaćanje zakupnine i druge troškove poslovanja. Iz tog razloga Grupa će nastojati sklapati buduće aranžmane o operativnom zakupu samo u slučaju kada može ograničiti svoju izloženost riziku.

## *Ugovori o upravljanju*

Grupa upravlja svim svojim hotelima sukladno Ugovorima o upravljanju. Grupa nema u vlasništvu hotel art'otel dresden, ali njime upravlja sukladno Ugovoru o upravljanju s PPHE Hotel Grupom kao nositeljem zakupa. Ugovori o upravljanju s trećim stranama omogućuju vlasnicima da zadrže vlasništvo nad svojom nekretninom dok Grupa provodi redovno upravljanje. Društvo vjeruje da ovaj model ima značajan potencijal za ostvarivanje rasta portfelja bez potrebe za značajnim kapitalnim ulaganjima te Grupa aktivno traži mogućnosti za sklapanje ugovora o upravljanju. Više informacija o hotelu art'otel dresden nalazi se u *Poglavlju 12.5 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Ugovor o upravljanju hotela art'otel dresden“*.

## *Koncesijska odobrenja u pogledu korištenja površina koje se nalaze na pomorskom dobru*

Društvo također koristi određene površine na pomorskom dobru u svojim kampovima i turističkim naseljima na temelju 11 koncesijskih odobrenja izdanih za različite poslovne djelatnosti (prvenstveno korištenje plaže, kiosci i iznajmljivanje suncobrana) dodijeljenih od strane Grada Pula odnosno Općine Medulin sukladno Zakonu o pomorskom dobru.

## **10.9 Proces i strategija razvoja**

Svi projekti kapitalnih ulaganja zahtijevaju odobrenje od Upravnog odbora i moraju se bazirati na studiji izvedivosti, detaljnim opisima troškova i ponudama izvođača i dobavljača.

Povijesno je za projekte ulaganja s kapitalnim izdacima u Hrvatskoj Grupa imala za cilj povrat od najmanje 10% EBITDA-e na kraju treće godine nakon završetka projekta. Povrat EBITDA-e se mjeri povećanjem EBITDA-e nakon preuređenja podijeljeno s iznosom ulaganja. Ovaj povrat bazira se na osnovi koja ne daje prednost vlastitim sredstvima i kapitalna ulaganja često mogu biti financirana zaduženjem kod banaka što uvelike povećava povrat na dionički kapital. Kada se kapitalna ulaganja ne mogu financirati u cijelosti ili djelomično putem zaduženja kod banaka, Grupa će očekivati veći povrat EBITDA-e od 10%.

U odnosu na nove projekte ulaganja s kapitalnim izdacima izvan njenog postojećeg portfelja smještajnih objekata, Grupa će usvojiti fleksibilan pristup ovisno o karakteristikama mogućnosti. Primjerice, nekretnina

u vlasništvu koja može podržati dugoročno hipotekarno financiranje i koja nudi mogućnost za dugoročan kapitalni rast imat će manju ciljanu stopu povrata na uloženi kapital od nekretnine u zakupu ili pod ugovorom o upravljanju.

Grupa je u prošlosti poslovala samo u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj. U zadnje vrijeme, Grupa je (i izravno i putem PPHE Hotel Grupe) imala niz prilika u odnosu na potencijalne akvizicije (putem stjecanja vlasništva ili putem zakupa) i u odnosu na ugovore o upravljanju. Grupa trenutno razmatra niz takvih mogućih prilika.

Od kada je PPHE Hotel Grupa postala neizravni dioničar Društva, PPHE Hotel Grupa je podržavala Grupu pružajući upravljačku, razvojnu i investicijsku stručnost. Primjerice, PPHE Hotel Grupa sudjelovala je u preuređenju i rebrandiranju sljedećih smještajnih objekata u Hrvatskoj od strane Grupe pružajući upravljačku, tehničku i projektnu podršku: Park Plaza Histria Pula, Park Plaza Belvedere Medulin, Park Plaza Arena Pula, Park Plaza Verudela Pula i hotel koji je sada poznat kao Sensimar Hotel Medulin.

## 10.10 Pregled kapitalnih ulaganja, obnova i razvojnih projekata

### *Dosadašnja ulaganja i obnove*

Sljedeće tablice daju pregled značajnijih projekata obnove koje je Grupa provela u posljednjih deset godina. Na temelju tih ulaganja, Grupa je u prosjeku ostvarila 13,4% EBITDA povrata na investiciju, povećanje prosječnog ADR-a od 75,7% i povećanje OCC-a u prosjeku za 36,6%.

### Kapitalna ulaganja u Republici Hrvatskoj

	<b>Park Plaza Histria Pula</b>	<b>Sensimar Hotel Medulin</b>	<b>Park Plaza Belvedere Medulin</b>	<b>Park Plaza Arena Pula</b>	<b>Park Plaza Verudela Pula</b>
Godina ulaganja	2011. – 2013.	2011. – 2013.	2013. – 2014.	2015. – 2016.	2011. – 2013.
Vrijednost ulaganja (u tisućama HRK)	105.700	17.300	126.100	58.300	105.800
2010. EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(1)</sup>	3.970	2.130	4.660	1.390	5.750
2016. EBITDA (u tisućama HRK)	21.640	5.880	20.680	6.770	18.330
Promjena EBITDA-e (u tisućama HRK) <sup>(1)</sup>	17.700	3.700	16.000	5.400	12.600
EBITDA Povrat na investiciju (%)	16,7	21,6	12,7	9,2	11,9
2010. ADR (HRK)	518	535	374	493	394
2016. ADR (HRK)	801	815	711	836	904
Promjena ADR-a (%)	54,5	52,2	90,1	69,7	129,3
2010. OCC <sup>(2)</sup> (%)	45,0	61,0	46,2	69,5	47,0
2010. OCC 365 dana (%) <sup>(3)</sup>	43,5	32,9	34,9	25,5	25,5
2016. OCC (%) <sup>(2)</sup>	54,8	86,7	58,0	68,4	54,2



2016. OCC 365 dana <sup>(3)</sup>					
.....	45,0	38,0	36,0	33,0	31,0

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) EBITDA se odnosi na specifičnu imovinu i stoga je prikazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo. OCC temeljen na broju dana tijekom kojih je smještajni objekt bio otvoren tijekom odnosne godine.
- (2) OCC na temelju 365 dana.

Grupa uobičajeno troši približno 3% do 4% prihoda godišnje na redovno održavanje, popravke i preuređenje nekretnina, postrojenja i opreme. Osim ovih projekata, Grupa provodi veće obnove i razvojne projekte. Glavni projekti opisani su u nastavku.

Hotel ranije poznat kao Hotel Histria obnovljen je u 2012. godini i ponovno otvoren pod imenom Park Plaza Histria Pula. Hotel ranije poznat kao Hotel Palma obnovljen je u 2013. godini te je dodan hotelu Park Plaza Histria Pula kao njegovo „krilo“. Projekt je uključivao obnovu 368 soba, restorana, tri bara, dva bazena, četiri konferencijske sobe, fitness i wellness centra i uslužnih prostora, uključujući kuhinje, te uređenje zelenih površina.

Turističko naselje ranije poznato kao turističko naselje Punta Verudela obnovljeno je 2012. godine i ponovno otvoreno pod imenom Park Plaza Verudela Pula. Projekt je obuhvaćao obnovu smještajnih jedinica turističkog naselja, javnih površina, uključujući bazen, restorane i barove, te uslužnih prostora i uređenje zelenih površina. Također je uključivao obnovu Verudela Avenue, maloprodajnog kompleksa u blizini turističkog naselja s 22 jedinice koje se iznajmljuju samostalnim trgovcima.

Hotel ranije poznat kao Hotel Medulin obnovljen je i nadograđen u 2012. godini te ponovno otvoren pod imenom Park Plaza Medulin. Projekt je uključivao preuređenje 190 soba, restorana, bara, bazena i soba za sastanke. U 2016. godini, isti je preimenovan u sklopu brenda Sensimar TUI u Sensimar Hotel Medulin kao dio sporazuma s TUI-om.

Hotel ranije poznat kao Hotel Belvedere obnovljen je i poboljšao 2013. godine te ponovno otvoren pod imenom Park Plaza Belvedere Medulin u 2014. godini. Projekt je uključivao obnovu 427 soba, dva bazena, dva restorana, bara, wellness i fitness centra, kuhinja i uslužnih prostora, te uređenje zelenih površina.

Hotel ranije poznat kao Hotel Park obnovljen je u 2015. godini i ponovno otvoren pod imenom Park Plaza Arena Pula. Kao dio obnove, kapacitet je povećan sa 147 soba na 175 soba izgradnjom dodatnog kata. Spavaće sobe, barovi, bazen, wellness i fitness centar te uslužna područja, uključujući kuhinje, također su obnovljeni. U 2016. godini, osam apartmana koji su bili dio Verudela Beach Resorta i koji su smješteni uz Park Plazu Arena Pula obnovljeno je i pretvoreno u šest studio apartmana s vrtom koji su sada dio Park Plaza Arena Pula.

Iako nije bio dio Grupe u tom trenutku, Park Plaza Nürnberg izgrađen je u razdoblju između 2014. godine i 2016. godine. Postojeća zgrada u potpunosti je rekonstruirana, uključujući potpunu zamjenu mehaničkog i električnog postrojenja i opreme i novi krov. Hotel je imao svoje prve goste u lipnju 2016. godine.

#### *Planirane investicije i obnove*

Grupa je započela (i) preuređenje Hotela Holiday, (ii) izgradnju trećeg bazena te izgradnju dva nogometna terena za sve vremenske uvjete u Park Plaza Belvedere Medulin i (iii) izgradnju nove zgrade recepcije u Kampu Stupice, te se u svakom slučaju očekuje da će radovi biti dovršeni do ljetne sezone 2017. godine.

Grupa ima već pokrenute planove za obnovu tri smještajna objekta i to turističkog naselja Ai Pini Resort, Kampa Kažela i Hotela Brioni, u ukupnom iznosu od oko 382 milijuna kuna. U slučaju uspješne Ponude, Grupa očekuje da će započeti sva tri projekta u četvrtom tromjesečju 2017. godine ili početkom 2018. godine.

Planirani projekt u turističkom naselju Ai Pini Resort, uz očekivani trošak od 82 milijuna kuna, uključuje povećanje ukupnog broja jedinica sa 69 na 133 dodavanjem 64 novoizgrađenih jedinica. Planovi za obnovu također uključuju sljedeće nove sadržaje: zgradu recepcije, tržnicu i trgovine, glavni restoran i bar uz bazen, wellness i fitness centar i bazen od 300 četvornih metara. Završetak projekta očekuje se u drugom kvartalu 2018. godine.

Planirani projekt u Kampu Kažela, uz očekivani trošak od 90 milijuna kuna, uključuje dodavanje 50 novih luksuznih mobilnih kućica, novi bazenski kompleks, obnovu četiri sanitarna čvora i manje preuređenje recepcije i komercijalnih prostora. Završetak projekta očekuje se u drugom kvartalu 2018. godine. Grupa sigurno nastavlja s razvojnim planovima u vezi s Kampom Kažela jer ne postoji vlasničko-pravni spor u tijeku te je Grupa uvjerena da će pitanje dodjele koncesije na turističkom zemljištu od strane Republike Hrvatske biti razriješeno.

Planirani projekt u Hotelu Brioni, s očekivanim troškovima od 210 milijuna kuna, uključuje povećanje broja jedinica s 228 na 330. Obnovljeni hotel bit će prvi hotel s pet zvjezdica brenda Park Plaza u Puli. Na dan izdavanja ovog Prospekta, glavni projekt je dovršen te je postupak za ishođenje građevinske dozvole pokrenut pred nadležnim tijelom. Završetak projekta očekuje se 2020. godine.

Osim toga, Grupa planira udvostručiti broj mobilnih kućica koje ima u vlasništvu dodavanjem 600 mobilnih kućica uz predviđeni trošak od 110 milijuna kuna. Grupa planira instalirati dodatne mobilne kućice tijekom trogodišnjeg razdoblja počevši od prve polovice 2018. godine. U 2016. godini, Grupa je postigla 30,4% OCC tijekom 365 dana, 530 kuna ADR-a i 161,5 kuna RevPAR tijekom 365 dana sa svojim postojećim mobilnim kućicama, a koje su stare 10 godina ili više.

### 10.11 Brendovi pod kojima Grupa posluje

Dva osnovna brenda pod kojima Grupa posluje privlače različite ciljane goste. Sedam hotela i turističkih naselja Grupe, koji nude ukupno 1.838 jedinica, posluje pod brendom Park Plaza, pet hotela Grupe, koji nude ukupno 818 jedinica, posluje pod brendom art'otel, a šest hotela i turističkih naselja Grupe, koji nude ukupno 1.128 jedinica, te svih osam kampova Grupe, koji nude ukupno 6.075 jedinica, posluje na nebrendiranoj osnovi. Jedan hotel u vlasništvu Grupe kojim Grupa upravlja, posluje pod TUI-jevim brendom Sensimar i nudi 190 jedinica. U slučaju obnove nebrendiranog turističkog naselja ili hotela, Grupa će razmotriti njihovo uključivanje pod brend Park Plaza, gdje to bude prikladno.

Sljedeća tablica sadrži ključne karakteristike ključnih brendova pod kojima Grupa upravlja smještajnim objektima. Pravo Grupe na brendiranje hotela proizlazi iz Okvirnog ugovora i LSM ugovora sklopljenih s PPHE Hotel Grupom. Više informacija o predmetnim ugovorima nalazi se u *Poglavlju 12. „Odnos s PPHE Hotel Grupom“*.

#### Ključni brendovi

Brend	Park Plaza	art'otel
Logo		
Uobičajena veličina Koncept	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 200-300 jedinica</li> <li>• Smještajni objekti usmjereni na dizajn koji spajaju tehnologiju i udobnost</li> <li>• Hoteli više i visoke klase s punom uslugom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100-200 jedinica</li> <li>• Spoj putovanja, arhitekture i suvremene umjetnosti</li> <li>• Lifestyle hoteli visoke klase</li> </ul>
Ciljani gosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poslovni i turistički putnici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poslovni i turistički putnici sa zanimanjem za umjetnost i kulturu</li> </ul>
Lokacija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ključne destinacije za odmor i posao</li> <li>• Fokus na postojećim tržištima, kao i na rastućim novim tržištima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralne urbane lokacije gdje je moderna umjetnost bitna</li> </ul>
Pristupačnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U srcu poslovnih i turističkih centara</li> <li>• Pristupačnost glavnim prijevoznim čvorištima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U blizini glavnih trgovačkih ulica i kulturnih atrakcija</li> </ul>
Sadržaji i karakteristike	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderni sadržaji u svim sobama</li> <li>• Koncept destinacijskih restorana i barova</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zbirke izvornih umjetničkih djela izrađenih „po narudžbi“</li> <li>• Živopisni barovi i restorani</li> </ul>

Brend	Park Plaza	art'otel
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fleksibilni prostori za događanja</li> <li>• Besplatan bežični internet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inovativan prostor za sastanke i događaje</li> <li>• Besplatan bežični internet</li> </ul>

Izvor: Podaci Grupe

### Park Plaza

Brend Park Plaza dinamičan je i rastući skup pojedinačnih hotela više i visoke kategorije koji nude punu uslugu. Hoteli su uglavnom smješteni u srcu poslovnih i turističkih centara te su lako dostupni glavnim kolodvorima, zračnim lukama i većim cestovnim obilaznicama. Okosnica brenda Park Plaza je ponuda visoko kvalitetnih soba po privlačnim cijenama. Ovi smještajni objekti obično imaju 200-300 jedinica modernih sadržaja te su usmjerene na poslovne i turističke putnike.

### art'otel

Brend art'otel izgrađen je na konceptu individualnih tematskih hotela od kojih je svaki usmjeren na suvremenog umjetnika. Brend art'otel nastoji privući sofisticiranu klijentelu zainteresiranu za umjetnost i kulturu. Ovi hoteli imaju za cilj pružiti izvrsnu vrijednost za novac uz jedinstven spoj usluge i dizajna. Brendirani hoteli art'otel obično su manji od brendiranih hotela Park Plaza, uglavnom sa 100 do 200 jedinica te se obično nalaze u neposrednoj blizini glavnih trgovačkih ulica i turističkih atrakcija.

### Pregled brendiranih Park Plaza i art'otel objekata Grupe

	Park Plaza		art'otel	
	Broj smještajnih objekata	Broj jedinica	Broj smještajnih objekata	Broj jedinica
Hrvatska.....	4	1.361	--	--
Njemačka.....	3	477	4	653
Mađarska.....	--	--	1	165
<b>Ukupno</b> .....	<b>7</b>	<b>1.838</b>	<b>5</b>	<b>818</b>

Izvor: Podaci Grupe

## 10.12 Izvori prihoda

### Prihodi od smještajnih jedinica

Grupa ostvaruje prihode od smještajnih jedinica iz različitih izvora. Grupa ostvaruje koristi od postojećih aranžmana između PPHE Hotel Grupe i Carlsona i nizom internetskih turističkih agenata i turoperatora vezanih za turistička naselja i hotele brenda Park Plaza i art'otel, kao i nekih od njezinih nebrendiranih smještajnih objekata. Takvi aranžmani pomažu da se održe stope popunjenosti i osigura stabilan izvor prihoda. Pored toga, mnogi od klijenata Grupe su pojedinci koji sobe rezerviraju izravno kod hotela ili preko posrednika, kao što su putnički agenti, pravne osobe ili internetske stranice za rezervacije. Kao rezultat odnosa Grupe s PPHE Hotel Grupom (i time neizravno s Carlsonom), Grupa ima povoljne aranžmane s mnogim vodećim internetskim stranicama za putovanja.

Sljedeća tablica prikazuje postotak ukupnih prihoda od smještajnih jedinica prema rezervacijskim kanalima za godine koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine odnosno 31. prosinca 2014. godine.

### Rezervacijski kanali

Rezervacijski kanal	2016.	2015.	2014.
	(u postocima)		
Korporativni gosti.....	4,0	3,5	3,8
Internet <sup>(1)</sup> .....	39,6	38,1	36,4
FIT <sup>(2)</sup> .....	19,5	20,3	18,8
Korporativne grupa .....	3,0	3,2	3,5
Turističke grupe.....	5,4	5,2	5,3
Konferencije.....	3,2	2,9	3,5
Trgovački sajmovi i događanja.....	1,7	1,8	1,8
Izravno <sup>(3)</sup> .....	21,9	23,5	25,7
Ostalo.....	1,6	1,4	1,3

Rezervacijski kanal	2016.	2015.	2014.
	(u postocima)		
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Rezervacije putem interneta uključuju internetsku stranicu Društva, internetske stranice brenda i internetske stranice trećih strana
- (2) „FIT“ se odnosi na turooperatore.
- (3) Izravne rezervacije uključuju rezervacije napravljene izravnim kontaktom s Društvom, uključujući telefonom, e-mailom ili osobno, ali ne uključuje rezervacije putem internetske stranice Društva i internetske stranice brenda.

Sljedeća tablica sadrži pregled noćenja po zemlji podrijetla gosta za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2016. godine.

### Pregled gostiju Grupe prema zemlji podrijetla gosta

Emitivna tržišta	Njemačka i Mađarska	Hrvatska	Ukupno
	(u postocima)		
Njemačka.....	51,3	25,2	29,2
Austrija .....	2,0	14,3	12,4
Slovenija.....	0,1	11,9	10,1
Italija.....	2,9	11,4	10,1
Ujedinjena Kraljevina .....	7,5	7,6	7,6
Nizozemska .....	2,7	3,9	3,7
Češka .....	0,9	3,1	2,7
Poljska.....	0,9	2,7	2,4
Hrvatska .....	0,3	2,7	2,3
Mađarska.....	0,7	2,4	2,1
Švicarska.....	2,2	1,5	1,6
Francuska.....	2,4	1,1	1,3
Azija .....	3,6	0,0	0,6
Sjeverna Amerika .....	4,0	0,0	0,6
Ostalo.....	18,3	12,1	13,1
<b>Ukupno</b> .....	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Ukupno noćenja</b>	<b>332.156</b>	<b>1.826.646</b>	<b>2.158.802</b>

Izvor: Podaci Grupe

Tijekom 2016. godine 43,8% gostiju u smještajnim objektima Grupe bili su rezidenti DACH regije, a većinom rezidenti Njemačke.

### Pregled baze klijenata (poslovni vs. turistički)

Bazu klijenata Grupe čini mješavina poslovnih i turističkih gostiju. Iako poslovni gosti obično plaćaju veće cijene soba nego turistički gosti, Grupa nastoji zadržati ravnotežu poslovnih i turističkih gostiju, budući da turistički gosti obično uzimaju sobe u razdobljima kad poslovni gosti to ne čine, kao što je vikendima i praznicima, čime se maksimizira stopa popunjenosti i prihoda Grupe.

Sljedeća tablica sadrži pregled poslovnih gostiju u odnosu na turističke, za godine koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine odnosno 31. prosinca 2014. godine.

### Poslovni i turistički gosti

	2016.		2015.		2014.	
	Poslovni	Turistički	Poslovni	Turistički	Poslovni	Turistički
	(u postocima)					
Hrvatska .....	3,9	96,1	3,5	96,5	3,9	96,1
Njemačka .....	61,0	39,0	61,0	39,0	61,9	38,2
Mađarska.....	65,4	34,6	62,8	37,2	62,4	37,6
<b>Ukupno</b> .....	<b>25,1</b>	<b>74,9</b>	<b>25,3</b>	<b>74,7</b>	<b>26,6</b>	<b>73,4</b>

Izvor: Podaci Grupe

### *Djelatnost hrane i pića, uključujući konferencije*

Kao pružatelj punih ugostiteljskih, odnosno hotelijerskih usluga, važan dio ponude usluga Grupe čine hrana i piće te sastanci. Prihodi od hrane i pića te sastanaka uključuju prodaju hrane i pića u restoranima, barovima i trgovinama u predvorjima, kao i pakete konferencija i sastanaka (uključujući iznajmljivanje objekata za hranu i piće i sastanke). Tradicionalno, hrana i pića te sastanci imali su niže marže i djelovali su kao nadopuna prihoda od soba. Međutim, u posljednjih se nekoliko godina važnost ove ponude povećala. Hoteli kojima Grupa upravlja u Njemačkoj više su usmjereni na prihode od sastanaka i konferencija. Grupa je danas u mogućnosti postići sinergiju između djelatnosti hrane i pića te poslovanja vezanog uz sastanke i konferencije budući da, u velikoj mjeri, može koristiti isto osoblje i centralne usluge. Društvo vjeruje da je ponuda hrane i pića važan čimbenik kada korisnici odabiru mjesto za smještaj i susrete. Budući da se Grupa nastavlja usmjeravati na izvrsnost u poslovanju i razvoj novih i postojećih koncepata, postoji potencijal za daljnju optimizaciju i rast u sektoru hrane i pića te sastanaka fokusiranjem na definiranje ponude hrane i pića za svaki smještajni objekt na temelju jedinstvenih karakteristika smještajnog objekta, uvjeta na lokalnom tržištu, te obzirom na konkurenciju i segmente korisnika.

Za više podataka o podjeli prihoda od ovih izvora poslovanja, vidjeti *Poglavlje 15. „Pregled operativnog i financijskog poslovanja“*.

### *Sezonski karakter hotelijerstva*

Poslovanje Grupe po prirodi je sezonsko, pogotovo u Hrvatskoj. Smještajni objekti Grupe u Hrvatskoj, zbog svoje lokacije, usmjereni su više na turističke goste i velika većina noćenja i prihoda ostvaruje se tijekom ljetne sezone koja traje od lipnja do rujna. Grupa nastoji smanjiti troškove tijekom zime zatvaranjem velike većine tih smještajnih objekata tijekom zimske sezone.

Nakon Unosa Sugarhilla, sezonski karakter ukupnog poslovanja bit će smanjen poslovanjem u Njemačkoj i Mađarskoj koje se manje oslanja na ljetnu sezonu i turističke goste. U Njemačkoj i Mađarskoj, Grupa općenito očekuje da će, osim u slučaju izvanrednih okolnosti, posjeti poslovnih gostiju (uključujući konferencije i sajmove) biti najbrojniji u razdobljima svibanj-lipanj i rujanj-studenj. Potražnja turističkih gostiju obično je najveća u srpnju i kolovozu. Grupa nastoji smanjiti ukupni utjecaj sezonskog karaktera na njezinu dobit, na primjer, zapošljavanjem osoblja na određeno vrijeme tijekom razdoblja najvećeg prometa u ljetnim mjesecima, promjenom ponude hrane i pića u određenim zemljama omogućujući tako određenu fleksibilnost troškovne osnovice te premještanjem određenih članova osoblja među zemljama u kojima Grupa posluje.

## **10.13 Prodaja, marketing i odnosi s javnošću**

Nastojanja Grupe vezana uz prodaju, marketing i odnose s javnošću usmjerena su na stvaranje prihoda, dobiti, lojalnost kupaca i prepoznavanje brendova u sklopu kojih posluje. Nastojanja Grupe vezana uz prodaju, marketing i odnose s javnošću ostvaruju pogodnosti od odnosa s PPHE Hotel Grupom i Carlsonom, kao i od vlastite prodaje i marketinga.

### *Vlastita prodaja, marketing i rezervacije*

Grupa ima iskusan vlastiti prodajni i marketinški tim s više od 30 radnika. Svaki član tima usredotočen je na određena područja poslovanja Grupe ili ciljanu skupinu gostiju, te članovi tima prolaze redovitu obuku kako bi poboljšali svoje prodajne vještine. Prodajni predstavnici Grupe redovito sudjeluju na lokalnim i globalnim sajmovima te organiziraju prodajne inicijative, prezentacije, radionice i studijska putovanja. Grupa također redovito organizira događanja vezana uz odnose s javnošću. U svrhu daljnjeg razvoja svojih odnosa, Grupa nastoji ugovoriti povlaštene cijene sa svojim velikim korporativnim klijentima te povoljne statusne aranžmane s putničkim agencijama, a putem partnerstva s Carlsonom, nastoji uspostaviti odnos s marketinškim partnerima kao što su zrakoplovne kompanije i *rent a car* društva. Menadžeri za ključne klijente dodjeljuju se velikim klijentima s ciljem održavanja i razvoja odnosa.

Primarna vlastita marketinška platforma Grupe je internet. Grupa se povijesno posebice usmjerila na razvoj i marketing internetske stranice arenaturist.com koja omogućava rezervacijski sustav prilagođen njegovim korisnicima. Grupa također ima rezervacijske centre u Berlinu i Puli.

## *Prodajne i marketinške usluge PPHE Hotel Grupe*

Grupa ostvaruje daljnje pogodnosti od prodajnih i marketinških usluga koje PPHE Hotel Grupa pruža na temelju LSM ugovora. Vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*.

Takve usluge, primjerice, uključuju digitalne marketinške inicijative kao što su oglašavanje na internet pretraživačima (uključujući oglašavanje hotela Grupe na glavnim pretraživačima), optimizacija pretraživača, upravljanje sadržajem, *e-mail* marketing, poruke na društvenim mrežama, promocije i briga o kupcima, promotivne kampanje, prodajne inicijative, medijska putovanja i direktne marketinške kampanje usmjerene na članove različitih programa vjernosti koji su Grupi na raspolaganju.

## *Središnji rezervacijski sustav Carlsona*

Odnos Grupe s PPHE Hotel Grupom i Carlsonom omogućava Grupi pristup najsuvremenijim rezervacijskim i distribucijskim sustavima Carlsona za Park Plaza i art'otel brendirane smještajne objekte. Usluge marketinga i rezervacije Carlsona obuhvaćaju brend Park Plaza i, prema izboru PPHE Hotel Grupe, brend art'otel, koji se oba prodaju putem Središnjeg rezervacijskog sustava Carlsona (CRS), a koji pruža središnji repozitorij rezervacija, dostupnosti smještajnih objekata i cijena. Ova baza podataka također je ključna za sustav internetskih rezervacija koji podržava internetske stranice Park Plaza i art'otel hotela. CRS je povezan sa stranicama za e-trgovinu koje omogućuju dostupnost informacija o potencijalnim korisnicima u stvarnom vremenu. Pored toga, CRS je povezan s glavnim globalnim distribucijskim sustavom (GDS) koji pretežno koriste putnički agenti za poslovna putovanja te je povezan s kontakt centrima za rezervacije i službu za korisnike Carlsona. Aranžmani također pružaju Grupi pristup korisnicima Carlsona i obrnuto (vidjeti *Poglavlje 12. „Odnos s PPHE Hotel Grupom“*).

## *Globalna prodaja*

Na globalnom tržištu na kojem velike korporacije konsolidiraju svoje odnose s dobavljačima, biti dijelom globalne mreže osigurava da hoteli Grupe ostanu unutar programa poslovnih putovanja te poboljšava poziciju Grupe unutar globalnog putničkog konzorcija. Mreža Carlsona ima strategiju unakrsne prodaje (*cross-selling*) na svim kontaktnim točkama s korisnicima, i to za različite brendove u okviru Carlson brendova. Navedeno uključuje rezervacijske pozivne centre, prodajna mjesta globalnog distribucijskog sustava, internetske stranice brenda kojima upravlja Carlson, mrežu prodajnog osoblja na lokacijama i vlastiti globalni prodajni tim Carlsona.

## *Programi vjernosti*

Grupa sudjeluje u raznim programima nagrađivanja Carlsona, uključujući program vjernosti za goste - Club Carlson, koji ima marketinšku bazu podataka od preko 17 milijuna korisnika u svijetu. Dodatni marketinški programi dostupni Grupi uključuju Club Carlson za organizatore sastanaka i organizatore putovanja te *Look to Book* program za agente za poslovna putovanja.

Grupa ima vlastiti program vjernosti za goste kampova. Na dan 31. prosinca 2016. godine *Arena Camping* program vjernosti imao je 3.853 aktivna člana. Član *Arena Camping* programa vjernosti ima pravo na određene popuste i promocije.

## *Zadovoljstvo gostiju*

Društvo vjeruje da ostvarivanje visoke razine zadovoljstva gostiju dosljednim pružanjem visoko profesionalne usluge i kvalitetne ponude proizvoda rezultira dobrom reputacijom i povratkom gostiju. Stoga, Grupa koristi više pokazatelja uspješnosti za mjerenje zadovoljstva gostiju i isporuke usluga.

Primjerice, Grupa u svom poslovanju koristi dva programa za mjerenje online recenzija gostiju na internetskim stranicama utjecajnih web stranica za putovanja i putničkih agencija. Te recenzije gostiju zajedno se prikupljaju u jedan od dva programa koje koristi Grupa, a koji se spajaju u pokazatelje uspješnosti, pružajući mjerljive podatke u odnosu na sve odjele ili druga područja iskustva gostiju. Grupa aktivno sudjeluje u odgovaranju na online recenzije gostiju i ima jasno postavljene ciljeve za sve svoje operativne jedinice. Uprava ima 24-satni pregled povratnih informacija gostiju i njihov razvoj tijekom vremena. Grupa također uključuje ocjene i recenzije gostiju na svoju vlastitu internetsku stranicu kako bi pružila punu transparentnost svojim (potencijalnim) gostima.

Neki od hotela Grupe brenda Park Plaza i art'otel također koriste drugi digitalni alat za anketiranje gostiju koji prikuplja povratne informacije od gostiju izravno nakon njihovog boravka. Ove povratne informacije pretvaraju se u indeks spremnosti kupaca da preporučite hotel (*net promoter score*) koji omogućuje uvide i kontinuirano poboljšanje.

Društvo smatra da će planirani radovi preuređenja u odnosu na nekoliko smještajnih objekata omogućiti daljnje poboljšanje cjelokupnih rezultata zadovoljstva gostiju.

## 10.14 Zaposlenici

U sljedećoj tablici daje se pregled zaposlenika prema vrsti ugovora i ekvivalentu punog radnog vremena, za svaku državu u kojoj Grupa posluje.

### Zaposlenici Grupe

	Hrvatska	Njemačka i Mađarska <sup>(1)</sup>	Ukupno
<b>Na dan 31. prosinca 2014. godine</b>			
Puno radno vrijeme .....	346	230	576
Nepuno radno vrijeme .....	74	44	118
FTE <sup>(2)</sup> .....	710	218	928
<b>Na dan 31. prosinca 2015. godine</b>			
Puno radno vrijeme .....	354	225	579
Nepuno radno vrijeme .....	184	43	227
FTE <sup>(2)</sup> .....	758	263	1.021
<b>Na dan 31. prosinca 2016. godine</b>			
Puno radno vrijeme .....	366	301	667
Nepuno radno vrijeme .....	114	35	149
FTE <sup>(2)</sup> .....	806	264	1.070

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Broj zaposlenika za Njemačku i Mađarsku uključuje sve zaposlenike hotela art'otela berlin mitte i Park Plaze Berlin Kudamm koji su u 50/50 vlasništvu zajedničkih pothvata. Podaci o bojevima zaposlenika za Njemačku i Mađarsku za 2014. i 2015. godinu su isključivo informativne naravi, obzirom da u to vrijeme ti hoteli nisu bili dio Grupe.
- (2) FTE ili ekvivalent punog radnog vremena predstavlja procjenu baziranu na ukupnom broju plaćenih sati za sve radnike tijekom godine podijeljen s brojem plaćenih sati za puno radno vrijeme zaposlenika tijekom godine.

U Hrvatskoj je upravljačka struktura organizirana u 10 korporativnih službi kojima upravljaju direktori odnosno rukovoditelji, dok je operativno podijeljena u četiri profitna centra – hoteli, turistička naselja, kampovi i pomoćne usluge (zabava, praonica, održavanje okoliša, održavanje i zakupi), koji se svi nalaze u sjedištu Društva u Puli (Hrvatska). Dodatne korporativne i operativne funkcije Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj nalaze se u regionalnom uredu Grupe u Berlinu (Njemačka). Korporativne funkcije Društva uključuju uredske službe, kao što su financije, marketing, ljudski resursi, IT, razvoj poslovanja i nabava.

Velik broj zaposlenika Grupe u Hrvatskoj članovi su Sindikata turizma i usluga Hrvatske, s kojim Grupa održava dobre odnose. Društvo također ima radničko vijeće, čija je uloga da zaposlenicima omogući sudjelovanje u donošenju odluka o pitanjima u vezi s njihovim ekonomskim i socijalnim pravima. Prema Zakonu o radu, Društvo ima obvezu obavijestiti, savjetovati se sa ili ishoditi prethodnu suglasnost radničkog vijeća o određenim pitanjima navedenima u Zakonu o radu, kao što su donošenje pravilnika o radu i otkaz ugovora o radu. Osim toga, skupovi zaposlenika moraju se održavati najmanje dva puta godišnje (u jednakim vremenskim razmacima), na zahtjev radničkog vijeća ili Društva, s ciljem rasprave o stanju i razvoju Društva. Također, radničko vijeće ovlašteno je imenovati jednog od svojih članova za predstavnika radnika u Upravnom odboru (trenutno je to g. Vehbija Mustafić). Grupa nije upoznata s uključivanjem zaposlenika u Njemačkoj u članstvo sindikata, no njemački propisi ne dopuštaju poslodavcu pitanja vezano za članstvo u sindikatu. Stoga, ne može se isključiti mogućnost da su ti zaposlenici članovi sindikata. Radnička vijeća ne postoje u Njemačkoj. Zaposlenici Grupe u Mađarskoj nisu članovi sindikata. U Grupi nije bilo značajnih štrajkova, obustavu rada ili sličnih poremećaja u njenom poslovanju kao rezultat djelovanja njezinih zaposlenika. Vidjeti *Poglavlje 2.1 „Čimbenici rizika—Rizici povezani s Grupom i poslovanjem Grupe—Grupa se može suočiti s industrijskim ili radnim sporovima ili drugim poremećajima koji bi mogli ometati njezino poslovanje“.*

Grupa ima uspostavljene odgovarajuće sustave za zapošljavanje, nagrađivanje i naknadu te upravljanje rezultatima. Razvoj i održavanje kulture u Grupi, sveobuhvatni programi obuke i sustav povratnih informacija također igraju vodeću ulogu u smanjenju bilo kakvih rizika koji se odnose na zadržavanje zaposlenika. Društvo smatra da mu zapošljavanje članova tima iz svih skupina njegove zajednice, iz mnogih sredina i s različitim iskustvima pomaže da bolje služi svojim gostima i pruža mu kompetitivnu prednost na globalnom tržištu. Stvaranje kulture, u kojoj se članovi tima osjećaju sigurno da podijele svoje mišljenje, bitno je za uspjeh poslovanja Grupe, a svi direktori i rukovoditelji Grupe igraju ključnu ulogu u tom procesu.

Grupa je svjesna da njezini članovi tima određuju njezin uspjeh i zato ulaže u njihov razvoj i potiče ga putem prilagođenih razvojnih programa, uključujući i programe navedene u nastavku koje provodi i vodi PPHE Hotel Grupa. Zaposlenici Grupe ostvaruju pogodnosti od tih programa u skladu s LSM ugovorima. Programi učenja i razvoja Grupe stalno se revidiraju, kako bi odražavali promjenjive potrebe obuke među društvima Grupe.

Razvojni programi uključuju program upravljanja talentima koji podržava Služba za ljudske resurse i predstavnici Službe za učenje i razvoj u svakom hotelu i u svakoj regiji. Cilj programa upravljanja talentima je podržati i razviti talentirane članove tima, s visokim radnim rezultatima i velikim potencijalom, kako bi razvijali i ostvarili svoju karijeru unutar Grupe. Učinkovito upravljanje talentima visoko je na listi prioriteta Grupe, koja to vidi kao bitan element za budući uspjeh poslovanja, te kako bi se osiguralo ostvarenje vizije Grupe usmjerene na razvojni potencijal.

Program Osnove upravljanja nastao je 2014. godine s ciljem podupiranja razvoja rukovoditelja Grupe u poslovanju. Program je namijenjen neposrednim rukovoditeljima, voditeljima timova i operativnim rukovoditeljima koji su prepoznati kao talentirani pojedinci. Cilj je dodatno razviti njihove rukovoditeljske sposobnosti, znanje i ponašanje potrebno za rukovoditelje kako bi se osiguralo da mogu dalje poticati rast poslovnih rezultata Grupe.

Program STEP UP pokrenut je 2015. godine i namijenjen je nadzornim rukovoditeljima i mlađim voditeljima službi. Program sadrži pet modula i model učenja 70-20-10 (70% znanja dobivenog iz iskustva na radnom mjestu, 20% iz interakcije s drugima, a 10% iz formalnog obrazovanja). Program je namijenjen za daljnji razvoj radnog učinka članova tima te za njihov razvoj u daljnjoj karijeri.

Društvo trenutno nema programe i ne provodi aranžmane za uključivanje zaposlenika u temeljeni kapital Društva.

### **10.15 Konkurencija i pozicioniranje na tržištu**

Hotelska industrija izuzetno je kompetitivna, a konkurencija je obično specifična za pojedina tržišta. Hoteli Grupe natječu se s drugim brendovima u odnosu na niz čimbenika, uključujući lokaciju, razinu usluga, kvalitetu smještaja, cijene smještajnih jedinica te objekte za konferencije i restorane.

U Hrvatskoj, Grupa održava snažnu tržišnu poziciju u Istarskoj županiji, posebice u Puli i njezinoj okolini. U Njemačkoj i Mađarskoj, Grupa ostvaruje pogodnosti kroz snažnu prisutnost u glavnim gradovima, Berlinu i Budimpešti, kao i u važnim odredištima za poslovna i privatna putovanja, kao što su Köln i Nürnberg. Grupa također ostvaruje pogodnosti od upravljanja s dva upečatljiva brenda, Park Plaza i art'otel, što diversificira njezinu ponudu u gradovima u kojima ima više hotela, kao što je Berlin.

Glavni konkurenti Grupe u Hrvatskoj su Valamar Riviera, Maistra, Plava Laguna, Liburnia Riviera, Istraturist i HUP-Zagreb. Smještajni objekti Grupe u Hrvatskoj natječu se i s drugim odredištima za privatna putovanja. Međutim, na mnoga tradicionalna, a moguće i poznatija odredišta za privatna putovanja negativno su utjecala geopolitička događanja, izbjeglička kriza i/ili gospodarski nemiri, koje Društvo smatra čimbenicima koji su preusmjerili u Hrvatsku rekreacijski turizam iz zemalja na koje su navedeni čimbenici utjecali.

Glavni konkurenti brenda Park Plaza više i visoke kategorije su, među ostalima, Marriott, Crowne Plaza i Hilton. Glavni konkurent *lifestyle* art'otel brenda je nova generacija hotela, kao što su W Hotel brend, Andaz by Hyatt i Hoxton Hoteli. Na nekim tržištima art'otel hotelima Grupe također konkuriraju i nebrendirani dizajn hoteli.

Prije Unosa Sugarhilla, jedno tržište na kojem je Grupa poslovala bilo je hrvatsko tržište i svi njeni prihodi ostvarivani su u Hrvatskoj. S učinkom od 1. siječnja 2017. godine Grupa također posluje u Njemačkoj i



Mađarskoj. Obzirom na prirodu njenog poslovanja, Sugarhill Grupa je u prethodnim razdobljima izvještavala samo u odnosu na dva geografska tržišta. Za pregled prihoda Sugarhill Grupe po geografskim tržištima (državama) u posljednje tri godine vidjeti *Poglavlje 15.9 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Sugarhill Grupe—Rezultati poslovanja – usporedba godina koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine—Prihodi“*.

Za pregled prihoda Grupe po kategoriji poslovnog segmenta (aktivnosti) za posljednje tri godine vidjeti *Poglavlje 15.8 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe—Rezultati poslovanja – usporedba godina koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine—Prihodi“*. Prije 1. siječnja 2017. godine, jedini poslovni segment (aktivnost) u kojem je Sugarhill Grupa poslovala bio je segment hotela.

### **10.16 Informacijska tehnologija**

Platforma informacijske tehnologije Grupe pruža integrirano i centralizirano rješenje te je glavni alat za njezin operativni uspjeh. Grupa koristi tri glavna softverska sustava u svom poslovanju. Gastro je središnji računovodstveni sustav koji se koristi za upravljanje prihodima, inventarom i kontrolnim funkcijama riznice Grupe. Osim toga, koriste se dva sustava za prodajna mjesta: (i) Opera se koristi za prodaju na recepciji i prodaju putem središnjeg sustava rezervacija i (ii) Micros 9700 se koristi za prodaju hrane i pića te druge usluge. Poslužitelj za dva sustava za prodajna mjesta je Oracle podatkovni centar. Poslužitelj za podatke o klijentima također je Oracle podatkovni centar, a vodi se u skladu sa zahtjevima vanjskih IT revizora. Softverski sustavi su gotovi proizvodi i nisu bili razvijani niti prilagođeni za potrebe Grupe.

Grupa trenutno planira nabaviti novi *back up* sustav za koji se očekuje da će biti u funkciji do kraja drugog tromjesečja 2017. godine.

### **10.17 Osiguranje**

Grupa ima police osiguranja koje pokrivaju određene operativne rizike. Društvo vjeruje da ima pokriće osiguranja s primjerenim limitima obzirom na razmjere poslovanja i djelatnosti u hotelijerskoj industriji.

Društvo održava odgovarajuće osiguranje od odgovornosti direktora i službenika u okviru police koju održava PPHE Hotel Grupa.

### **10.18 Propisi**

Zbog prirode svog poslovanja, Grupa je podložna nacionalnim i lokalnim propisima u mjestima u kojima posluje, uključujući zahtjeve vezane uz licenciranje u odnosu na rad njezinih smještajnih objekata, pripremu hrane i pića (kao što su propisi o zdravlju i dozvolama za služenje alkoholnih pića, ako je primjenjivo) te zahtjeve vezane uz zaštitu okoliša, građevinske zahtjeve i zahtjeve prostornog uređenja. Grupa također podliježe zakonima kojima se reguliraju prava radnika, uključujući i naknadu za prekovremeni rad, druge naknade radnicima, radni uvjeti i zahtjevi u odnosu na radne dozvole. Obrada osobnih podataka od strane društava osnovanih u zemljama Europske unije regulira se EU direktivom o zaštiti podataka (95/46/EZ) kako je implementirana u nacionalno zakonodavstvo svake države članice EU-a, dok se obrada podataka kreditnih kartica vodi prema PCI standardu sigurnosti podataka. U Središnjem registru Agencije za zaštitu osobnih podataka, Društvo je registriralo podatkovne datoteke koje sadrže osobne podatke o zaposlenicima, gostima i osobne podatke prikupljene u marketinške svrhe. Kako bi se ispunili uvjeti propisani Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (Narodne novine 87/08 i 25/12) (ZSPNFT) i odgovarajućim propisima, Grupa je usvojila interna pravila o mjerama, radnjama i postupcima za sprječavanje pranja novca u mjenjačnicama te metode za ispunjavanje uvjeta iz ZSPNFT-a. Također, Grupa godišnje donosi obrazovni program s ciljem kontinuirane edukacije svojih radnika o obvezama Društva sukladno ZSPNFT-u. Društvo obavlja mjenjačke poslove u skladu s odobrenjem za obavljanje mjenjačkih poslova izdanim od strane Hrvatske narodne banke u 2006. godini te u skladu s ugovorom o obavljanju mjenjačkih poslova sklopljenim sa Zagrebačkom bankom.

### **10.19 Pravni postupci i sporovi**

Osim kako je navedeno u ovom *Poglavlju 10.19*, ne postoje upravni, sudski ili arbitražni postupci (uključujući bilo koje takve postupke koji su u tijeku ili prijete Grupi, a za koje Grupa zna) u razdoblju od

12 mjeseci prije datuma ovog Prospekta, koji bi mogli imati, ili su u nedavnoj prošlosti imali, značajan utjecaj na financijski položaj ili profitabilnost Grupe.

### **Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu**

Slično kao i u slučaju ostalih operatora turističkih naselja i kampova u Istri, Grupa je stranka u upravnim postupcima koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu te u ostalim povezanim postupcima. U skladu s odredbama Zakona o turističkom zemljištu, Društvo je podnijelo zahtjeve za dodjelu koncesija na turističkom zemljištu za razdoblje od 50 godina u odnosu na zemljišta u svojih osam kampova (Kažela, Stupice, Medulin, Stoja, Indije, Tašalera, Pomer i Runke) te u odnosu na zemljišta u svoja tri turistička naselja (Park Plaza Verudela Pula, Verudela Beach Resort i Zlatne stijene Resort). Na datum ovog Prospekta, zahtjevi Društva za dodjelu koncesija na temelju Zakona o turističkom zemljištu nisu riješeni.

Od donošenja Zakona o turističkom zemljištu, koliko je Društvo poznato, nije sklopljen nijedan ugovor o koncesiji u odnosu na turističko zemljište u kampovima i turističkim naseljima/hotelima u Hrvatskoj zbog nejasnoća u tekstu Zakona o turističkom zemljištu i odgovarajućim propisima. Stoga je status zahtjeva za koncesiju Društva, prema saznanju Društva, sličan statusu zahtjeva za koncesijom podnesenih od strane drugih društava u Hrvatskoj.

U vezi s kampovima Grupe, zahtjevi Društva za dodjelu koncesija na turističkom zemljištu još uvijek su u tijeku pred prvostupanjskim tijelom nadležnim za davanje koncesije. Društvo je sklopilo nagodbe s Republikom Hrvatskom koje se odnose na svih osam kampova te se pri tome suglasilo da će se suvlasnički dijelovi odrediti na temelju stručne procjene. Međutim, odredbe Zakona o turističkom zemljištu i relevantnih propisa koji se odnose na takve stručne procjene su nejasne, te stoga zahtjevi Društva za dodjelu koncesija na turističkom zemljištu još nisu riješeni i vjerojatno će ostati neriješeni sve dok se Zakon o turističkom zemljištu i relevantni propisi ne izmijene na odgovarajući način.

U vezi s nekretninama u turističkim naseljima i hotelima, zahtjev Društva za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu dvaput je odbijen odlukom Grada Pule kao davatelja koncesije. Prema odluci Grada Pule, većina zemljišnih čestica koje se odnose na zahtjeve za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu ne bi se trebale kvalificirati kao „*turističko zemljište*“ i stoga ne bi trebale biti predmet koncesije na turističkom zemljištu prema Zakonu o turističkom zemljištu. Nakon tužbe koju je podnijelo Društvo te zasebno Republika Hrvatska, odluka Grada Pule nedavno je po drugi put poništena od strane Upravnog suda u Rijeci i predmet je vraćen prvostupanjskom tijelu nadležnom za davanje koncesije (tj. Gradu Puli), s uputom da ponovi postupak i utvrdi jesu li ispunjeni relevantni uvjeti za kvalifikaciju relevantnih površina kao turističkog zemljišta.

U skladu sa Zakonom o turističkom zemljištu, Društvo je pokrenulo upravne postupke u vezi s otprilike 40 zgrada i objekata kako bi se odredila veličina i oblik zemljišnih čestica/zemljišta ispod i oko zgrada i objekata u sklopu turističkih naselja/hotela. Naime, prema Zakonu o turističkom zemljištu, u odnosu na zemljišta u turističkim naseljima i oko objekata hotela, društvo je moglo steći samo vlasništvo nad nekretninama (zgradama i odgovarajućim zemljištem) koje su procijenjene u kapital društva u postupku privatizacije, dok se za preostalo turističko zemljište smatra da je u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Kao rezultat toga, društva su bila obvezna zatražiti od nadležnih upravnih tijela utvrđenje veličine i oblika odgovarajućih zemljišta koja pripadaju društvima odnosno jedinicama lokalne samouprave u skladu sa Zakonom o turističkom zemljištu.

Do sada, zahtjevi Društva koji se odnose na određene objekte i zgrade u turističkim naseljima Park Plaza Verudela Pula i Zlatne Stijene su odbijeni od strane Grada Pule te su s time povezani sporovi trenutno u tijeku pred Visokim upravnim sudom Republike Hrvatske.

Prema Zakonu o turističkom zemljištu i povezanim propisima, 50% preliminarne naknade za koncesiju za zemljišta u kampovima i turističkim naseljima dopijeva na naplatu od 2011., bez obzira na neriješene zahtjeve za dodjelu koncesija, dok će se konačni iznos naknade za koncesiju tek odrediti nakon što se dovrši postupak za dodjelu koncesije. Naknade za koncesiju jednake su zbroju (i) stalnog dijela naknade koji se izračunava na temelju zauzete površine zemljišta i (ii) promjenjivog dijela naknade koji se izračunava na temelju određenih propisanih parametara, uključujući prihode relevantne nekretnine iz prethodne godine i zauzete površine zemljišta.

Društvo od 2011. godine plaća predujam koncesijske naknade u odnosu na zemljišta u svojim kampovima, koji iznosi 50% preliminarne koncesijske naknade (i stalni i promjenjivi dio, izračunat sukladno važećim propisima) te je napravilo rezerviranja za potencijalnu obvezu za preostalih 50%.

Društvo očekuje da će nastaviti plaćati predujam koncesijske naknade te da će tome prirastati, kao potencijalni dug, preostalih 50% za svaki kamp dok se postupak dodjele koncesije u vezi s određenim kampom ne okonča. Iznos predujma koncesijske naknade i potencijalne obveze plaćanja preostalog dijela koncesijske naknade za svaku godinu tereti se na račun dobiti i gubitka Društva.

U odnosu na turistička zemljišta u turističkim naseljima i hotelima Društva, zbog još uvijek neriješenih pitanja vlasništva, nadležna jedinica lokalne samouprave ne naplaćuje Društvu preliminarnu koncesijsku naknadu, kao što je opisano gore. Slijedom toga, Društvo nije plaćalo takvu naknadu, ali je izvršilo rezerviranja i iznos takve preliminarnu koncesijske naknade (izračunate u skladu s važećim propisima) za svaku godinu tereti se na račun dobiti i gubitka Društva.

Konačan ishod postupaka dodjele koncesije na turističkom zemljištu i drugih povezanih postupaka trenutno se ne može predvidjeti. Društvo očekuje da će se navedeni postupci riješiti bilo (i) dodjelom koncesija koje zahtijeva u skladu s odredbama Zakona o turističkom zemljištu, ili (ii) ako takve koncesije ne budu dodijeljene iz bilo kojeg razloga, na druge moguće načine, uključujući, ali ne isključivo, dugoročne zakupe ili kupnju odgovarajućih zemljišnih površina, podložno odluci vlasnika zemljišta da provede odgovarajući natječajni postupak ili bilo kakav slični postupak propisan važećim propisima s vremena na vrijeme, te sposobnostima i spremnosti Društva na davanje najpovoljnije ponude s obzirom na okolnosti u relevantno vrijeme. Ako bilo koji od postupaka za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu (zajedno sa svim povezanim postupcima) ne bude riješen u korist Društva i Društvo ne uspije naći alternativna rješenja za korištenje predmetnih kampova ili turističkih naselja, to bi moglo značajno nepovoljno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

Za više detalja o nekretninama Grupe, uključujući i više detalja o nekretninama na koje se primjenjuje Zakon o turističkom zemljištu, vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine - vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 11. „Nekretnine Grupe“.*

### **Parnični postupci**

#### *Potraživanja društava Pula Herculanea d.o.o./Vodovod Pula d.o.o.*

Društvo je tuženik u pet sporova koji se odnose na potraživanja komunalnih poduzeća Pula Herculanea d.o.o. (jedan spor) i Vodovod Pula d.o.o. (četiri spora), a svi se odnose na plaćanje naknada i doprinosa za održavanje i razvoj sustava vodoopskrbe i kanalizacije koji se Društvu zaračunavaju na temelju potrošnje vode. Potraživanja se odnose na naknade i doprinose koji su nastali između 1999. godine i 2012. godine. Ukupna glavnica potraživanja u svih pet sporova iznosi 11,5 milijuna kuna, pri čemu ukupna potencijalna izloženost Društva (izračunata na temelju iznosa glavnice potraživanja plus kamata) iznosi 29,9 milijuna kuna na dan 31. prosinca 2016. godine.

Društvo je uložilo približno 17 milijuna kuna u izgradnju sustava vodovodne i kanalizacijske infrastrukture, koji je Društvo izgradilo na područjima za koja se naplaćuje naknada/doprinos. Na temelju Zakona o vodama, koji je stupio na snagu 1. siječnja 2010. godine, sustavi vodoopskrbe i kanalizacije preneseni su na temelju zakona u vlasništvo javnih komunalnih društava. Slijedom toga, Društvo je podnijelo prigovor radi prijeboja u odnosu na vrijednost njegovog predmetnog ulaganja u infrastrukturu.

Tablica u nastavku daje kratak sažetak trenutnog statusa svakog od navedenih sporova.

<b>Tužitelj/br.predmeta/sud</b>	<b>Potraživanje</b>	<b>Pravna osnova</b>	<b>Status</b>
Pula Herculanea P-442/16 Općinski sud u Puli	7,8 milijuna HRK plus zatezne kamate i parnične troškove	Naknada/doprinos u vezi s prikupljanjem otpada i kanalizacijskim sustavom od 1999. godine do 2007. godine	Prvostupanjski sud je prihvatio tužbeni zahtjev i prigovor radi prijeboja koji je podnesen od strane Društva. Nakon žalbe tužitelja u 2016. godini, drugostupanjski sud ukinuo je presudu i predmet je vraćen prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.
Vodovod Pula P-22/15 Trgovački sud u Pazinu	0,8 milijuna HRK plus zatezne kamate i parnične troškove	Naknada/doprinos u vezi s razvojem kanalizacijskog sustava/sustava javne odvodnje Grada Pule od 2009. godine do 2010. godine	Prvostupanjski sud prihvatio je tužbeni zahtjev i prigovor prijeboja koji je podnesen od strane Društva. Nakon žalbe tužitelja, drugostupanjski postupak u tijeku je pred Visokim trgovačkim sudom.

Tužitelj/br.predmeta/sud	Potraživanje	Pravna osnova	Status
Vodovod Pula P 30/15 Trgovački sud u Pazinu	1,3 milijuna HRK plus zatezne kamate i parnične troškove	Naknada/doprinos u vezi s razvojem kanalizacijskog sustava/sustava odvodnje otpadnih voda u Gradu Puli od 2007. godine do 2009. godine	Prekid prvostupanjskog postupka dok se parnica br. P-22/15 za 0,8 milijuna HRK pravomoćno ne okonča.
Vodovod Pula Povrv 1006/15 (prethodno Povrv 20/12) Trgovački sud u Pazinu	1,0 milijuna HRK plus zatezne kamate i parnične troškove	Naknada/doprinos u vezi s razvojem kanalizacijskog sustava/sustava javne odvodnje Grada Pule od 2010. godine do 2011. godine	Prekid prvostupanjskog postupka dok se parnica br. P-22/15 za 0,8 milijuna HRK pravomoćno ne okonča.
Vodovod Pula P 245/15 Trgovački sud u Pazinu	0,5 milijuna HRK plus zatezne kamate i parnične troškove	Naknada/doprinos u vezi s razvojem sustava javne odvodnje u Gradu Puli od 2011. godine do 2012. godine	Prvostupanjski sud odbio je tužbu tužitelja. Tužitelj je podnio žalbu i postupak je u tijeku pred drugostupanjskim sudom.

Na dan 31. prosinca 2016. godine, Društvo je izvršilo rezerviranja za ukupnu moguću izloženost za navedene tužbe u iznosu od 29,9 milijuna kuna.

#### *Tužba Općine Medulin za plaćanje naknade za korištenje zemljišta i predaju posjeda zemljišnih čestica u kampovima*

Na temelju prava vlasništva Općine Medulin koje je upisano u zemljišnim knjigama u odnosu na određene zemljišne čestice u kampovima Medulin, Stupice i Runke, Općina Medulin podnijela je tužbu protiv Društva za plaćanje naknade za korištenje zemljišta počevši od prosinca 1997. godine, koja na dan 31. prosinca 2016. godine iznosi 65,5 milijuna kuna, plus kamate i parnični troškovi. Također, Općina Medulin zatražila je predaju posjeda odgovarajućih dijelova kampova. Prigovori Društva protiv tužbe uključuju, između ostalog, činjenicu da je u skladu sa Zakonom o turističkom zemljištu, Društvo steklo suvlasništvo nad kampovima Medulin, Stupice i Runke, zajedno s Republikom Hrvatskom, te stoga Općina Medulin nema pravo na zahtjev za isplatu naknade za korištenje zemljišta i prijenos posjeda zemljišnih čestica u kampovima. Naime, prema Zakonu o turističkom zemljištu, u slučajevima u kojima su zemljišta i građevine u kampovima u dijelu procijenjena u kapital društva tijekom privatizacije, takvo društvo postalo je suvlasnik predmetnog zemljišta i građevina zajedno s Republikom Hrvatskom te ima pravo zahtijevati da mu se dodijeli koncesija za turističko zemljište u odnosu na suvlasnički dio Republike Hrvatske. Za više pojedinosti o postupku pokrenutom od strane Društva u odnosu na zemljište unutar kampova u skladu sa Zakonom o turističkom zemljištu, vidjeti *Poglavlje 2.1 „Čimbenici rizika—Rizici povezani s Grupom i poslovanjem Grupe—Grupa je izložena određenim rizicima u odnosu na nekretnine na koje se primjenjuje Zakon o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“ gore.*

Osim što osporava tužbu Općine Medulin, Društvo je podnijelo protutužbu protiv Općine Medulin u iznosu od 124,5 milijuna kuna na temelju činjenice da je Društvo izvršilo razna ulaganja u kampove. Prvostupanjski postupak je prekinut sve dok se stvarne granice pomorskog dobra u sklopu kampova ne utvrde u zasebnim postupcima.

Republika Hrvatska pokrenula je zasebne parnice za brisanje upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama u korist Općine Medulin u odnosu na zemljišne čestice u predmetnim kampovima na temelju, između ostalog, činjenice da su određene zemljišne čestice u ovim kampovima upisane u zemljišnim knjigama kao šume i šumsko zemljište.

Društvo smatra da bi konačni ishod navedenih sporova trebao biti u korist Društva te da se dobivanje koncesije za turističko zemljište od strane Društva čini kao vjerojatan ishod zbog, između ostalog, činjenice da (i) su objekti i građevine u kampovima procijenjeni u kapital Društva u tijeku privatizacije, (ii) je u sklopu relevantnih nagodbi sklopljenih između Društva i Republike Hrvatske, Društvo prepoznato kao suvlasnik kampova (pri čemu se njegovi suvlasnički dijelovi trebaju utvrditi), i (iii) Društvo već plaća

predujam koncesijske naknade kao što je opisano u *Poglavlju 2.1. „Čimbenici rizika—Rizici povezani s Grupom i poslovanjem Grupe—Grupa je izložena određenim rizicima u odnosu na nekretnine na koje se primjenjuje Zakon o turističkom zemljištu“.*

Društvo također smatra da će u slučaju negativnog ishoda gore navedenih sporova, Društvo i dalje u budućnosti, biti u mogućnosti zadržati pravo na korištenje zemljišta unutar kampova, putem drugih mogućih osnova, uključujući, ali ne ograničavajući se na, mogući dugoročni zakup zemljišta koji se daje od strane vlasnika zemljišta ili kupnju relevantnih zemljišnih površina potrebnih za obavljanje poslovne djelatnosti unutar kampova, a sve podložno natječajnom postupku koji će provesti vlasnik zemljišta (u mjeri u kojoj je to primjenjivo), te u svakom slučaju, podložno okolnostima u relevantnom vremenskom razdoblju, a koje okolnosti, uključuju, bez ograničenja, prostorno-planske zahtjeve, te izmjene važećih pravnih režima primjenjivih na pojedine vrste nekretnina.

Društvo smatra da je moguća izloženost Društva u odnosu na novčano potraživanje Općine Medulin adekvatno pokrivena zbog (i) određenih iznosa u vezi s korištenjem predmetnih kampova koji se već terete na račun dobiti i gubitka Društva i (ii) navedene protutužbe Društva protiv Općine Medulin po osnovi izvršenih različitih ulaganja u kampove.

#### *Sporovi s društvom Tehno ekologija d.o.o. koji se odnose na ulaganja i korištenje Kažela kampa*

Društvo Tehno ekologija d.o.o. upravljalo je Kampom Kažela na temelju ugovora o zakupu koji je Društvo raskinulo 2005. godine. Budući je društvo Tehno ekologija d.o.o. prestalo plaćati ugovorenu zakupninu prema ugovoru o zakupu te je nastavilo koristiti Kamp Kažela i nakon prestanka takvog ugovora o zakupu, Društvo je podnijelo dvije tužbe protiv Tehno ekologija d.o.o. za isplatu neplaćenih zakupnina iz ugovora o zakupu, kao i naknadu za korištenje kampa nakon raskida ugovora o zakupu. Ukupna glavnicu tog potraživanja iznosi 12 milijuna kuna. Društvo Tehno ekologija d.o.o. podnijelo je zasebnu tužbu za naknadu ulaganja u kamp u iznosu od 45 milijuna kuna. Tablica u nastavku prikazuje trenutni status svakog od navedenih sporova.

<b>Tužitelj/br.predmeta/sud</b>	<b>Tuženik</b>	<b>Potraživanje</b>	<b>Pravna osnova</b>	<b>Status</b>
Arenaturist P-1105/06 Trgovački sud u Pazinu	Tehno ekologija d.o.o.	4,5 milijuna HRK plus zatezne kamate	Plaćanje neplaćene zakupnine/naknade za korištenje kampa od 2006. godine do 2007. godine	Prvostupanjski sud presudio je u korist Društva i prihvatio njegovu tužbu. Iznos glavnice potraživanja osiguran je prethodnom mjerom. Tehno ekologija podnijela je žalbu i predmet je u tijeku pred Visokim trgovačkim sudom kao drugostupanjskim sudom. Nakon stečajnog postupka, Tehno ekologija d.o.o. (tuženik) brisana je iz sudskog registra. Slijedom navedenog, vjerojatnost naplate cijelog potraživanja je vrlo mala.
Arenaturist P-234/15 Trgovački sud u Pazinu	Stečajna masa dužnika Tehno ekologija d.o.o.	7,4 milijuna HRK plus zatezne kamate	Plaćanje neplaćene zakupnine/naknade za korištenje kampa za 2008. godinu, 2009. godinu i 2010. godinu	Prvostupanjski sud je odbio tužbu Društva. Društvo je podnijelo žalbu i predmet je u tijeku pred Visokim trgovačkim sudom kao drugostupanjskim sudom. Nakon stečajnog postupka, Tehno ekologija d.o.o. (tuženik) brisana je iz sudskog registra. Ako Društvu bude prihvaćena tužba, vjerojatnost naplate cijelog potraživanja je vrlo mala.
Stečajna masa dužnika Tehno ekologija P-111/16 Trgovački sud u Pazinu	Arenaturist Republika Hrvatska	45,0 milijuna HRK plus zatezne kamate	Naknada iznosa ulaganja	Prvostupanjski sud presudio je protiv Tehno ekologije i odbio njegovu tužbu. Tehno ekologija podnijela je žalbu i predmet je u tijeku pred Visokim trgovačkim sudom kao drugostupanjskim sudom.

## 10.20 Inicijative za energiju i zaštitu okoliša

U 2016. godini Grupa je usvojila politiku zaštite okoliša PPHE Hotel Grupe. Glavni program TREE (*Total Responsibility for Everyone's Environment* – Cjelokupna odgovornost za svačiji okoliš) usmjeren je na uključivanje svih radnika i lokacija u stvaranje okoliša sa smanjenim udjelom ugljika i stvaranje održivog radnog mjesta. Kao dio programa TREE, Grupa nastoji pratiti svoj utjecaj na okoliš i svoju uporabu prirodnih resursa.

Osim toga, Grupa je uspostavila Zeleni tim Arenaturista s ciljem promicanja održivosti na razinama svih nekretnina Grupe kako bi se smanjio ugljični otisak Grupe i količina otpada, kao i smanjila potrošnja vode i potaknulo njezino očuvanje.

Inicijative za zaštitu okoliša Grupe u Hrvatskoj također su usmjerene na recikliranje. U 2016. godini Grupa je reciklirala:

- 63.652 kilograma kartona i papira;
- 3.439 kilograma plastike;
- 3.020 kilograma metalne ambalaže; i
- 38.073 kilograma stakla.

U 2015. godini pokrenuta je nova inicijativa u Njemačkoj i Mađarskoj za goste koji ostaju dvije ili više noći kojom ih se potiče da se odreknu određenih usluga spremanja i smanje potrošnju vode, struje i sredstava za čišćenje. Ova inicijativa je također brendirana kao „Save tomorrow, today“ („Štedite sutra, danas“) (u smještajnim objektima Park Plaza) i „eco-logical“ („eko-logično“) (u smještajnim objektima art'otel).

## 10.21 Društveno odgovorno poslovanje (DOP)

Kao dobro organizirana hotelijerska grupa u Regiji srednje i istočne Europe, Grupa je u potpunosti svjesna utjecaja koji njezina dijela i poslovanje imaju na okoliš i zajednice u kojima posluje. Stoga, Grupa želi preuzeti odgovornost i igrati vodeću ulogu u davanju doprinosa stvaranju pozitivnih promjena (i) preuzimanjem inicijativa koje će promovirati dobrobit za okoliš u zajednicama u kojima posluje, (ii) postupanjem u maniri dobrog poslodavca i kreatora radne okoline u kojoj se svi radnici Grupe tretiraju na jednak način i s poštovanjem i imaju priliku za profesionalnim rastom i napretkom; i (iii) aktivnim sudjelovanjem u životu lokanih zajednica kroz poticanje inicijativa koje će pružiti bolju kvalitetu života, posebno za osjetljive grupe i građane u potrebi.

## 10.22 Zdravlje, sigurnost i zaštita

Grupa je pružatelj cijelog niza ugostiteljskih, odnosno hotelijerskih usluga te joj je stoga prioritet sigurnost njezinih gostiju, radnika i imovine, kao i sigurnost u njezinom neposrednom okruženju. Grupa prepoznaje nužnost očuvanja zdravlja i sigurnosti članova svog tima dok su na poslu i svojih gostiju kada borave ili posjećuju bilo koju od u smještajnih objekata Grupe, te stoga Grupa posluje na način da osigura siguran i ugodan okoliš za članove tima, goste i javnost. Politika Grupe je upravljanje njezinim djelatnostima na način da se izbjegnu bilo kakvi nepotrebni ili nepredvidivi rizici za zdravlje i sigurnost. Grupa ima izvrsne rezultate u pogledu zdravlja, sigurnosti i zaštite te je kultura sigurnosti duboko ugrađena u poslovanje Grupe. Kako bi se osiguralo da su u svaki dio poslovanja Grupe primjereno ugrađeni najsuvremeniji postupci za očuvanje zdravlja, sigurnosti i zaštitu, u svakom dijelu poslovanja redovito se provode kontrole. Ove se kontrole provode s ciljem osiguravanja dosljednog pristupa u kvaliteti izvještavanja, internim procesima, integraciji poslova, prikladnost politika i kulture zdravlja, sigurnosti i zaštite te s ciljem utvrđivanja bilo kakvih uzoraka ili uzroka prijavljenih incidenata.

## 11. NEKRETNINE GRUPE

### 11.1 Pregled nekretnina Grupe

Sljedeća tablica sadrži pregled portfelja hotela i turističkih naselja Grupe.

#### Hoteli i turistička naselja Grupe

Nekretnina	Lokacija	Vlasnički udio	Broj jedinica
<b>Hoteli i turistička naselja u Hrvatskoj</b>			
Park Plaza Belvedere Medulin	Medulin, Hrvatska	Vlasništvo	427
Park Plaza Histria Pula	Pula, Hrvatska	Vlasništvo	368
Hotel Brioni	Pula, Hrvatska	Vlasništvo	228
Hotel Holiday	Medulin, Hrvatska	Vlasništvo	192
Sensimar Hotel Medulin	Medulin, Hrvatska	Vlasništvo	190
Park Plaza Arena Pula	Pula, Hrvatska	Vlasništvo	181
Guest House Riviera	Pula, Hrvatska	Upravljanje <sup>(1)</sup>	33
Zlatne Stijene Resort	Pula, Hrvatska	Djelomično u vlasništvu <sup>(2)</sup>	425
Park Plaza Verudela Pula	Pula, Hrvatska	Djelomično u vlasništvu <sup>(3)</sup>	385
Verudela Beach Resort	Pula, Hrvatska	Djelomično u vlasništvu <sup>(3)</sup>	186
Ai Pini Resort	Medulin, Hrvatska	Vlasništvo	64
<b>Hoteli u Njemačkoj i Mađarskoj</b>			
art'otel cologne	Köln, Njemačka	Vlasništvo <sup>(4)</sup>	218
Park Plaza Nürnberg	Nürnberg, Njemačka	Vlasništvo <sup>(4)</sup>	177
art'otel berlin kudamm	Berlin, Njemačka	Vlasništvo <sup>(4)</sup>	152
Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte	Berlin, Njemačka	Operativni zakup	167
art'otel budapest	Budimpešta, Mađarska	Operativni zakup	165
Park Plaza Berlin Kudamm	Berlin, Njemačka	50% u vlasništvu <sup>(5)</sup>	133
art'otel berlin mitte	Berlin, Njemačka	50% u vlasništvu <sup>(5)</sup>	109
art'otel dresden	Dresden, Njemačka	Upravljanje	174
<b>Ukupno jedinica</b>			<b>3.974</b>

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Grupa trenutačno upravlja nekretninom, odnosno smještajnim objektom bez formalne osnove. Vidjeti *Poglavlje 11.2 „Nekretnine Grupe—Hrvatska—Hoteli i turistička naselja—Guest House Riviera“*.
- (2) Zgrade u turističkom naselju djelomično su u vlasništvu Društva, a zemljište je djelomično u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine - vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.
- (3) Smještajne zgrade u turističkom naselju su u vlasništvu Društva, a okolno zemljište je djelomično u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine - Vrste vlasničkih i upravljačkih prava —Suvlasništvo i djelomično vlasništvo u skladu sa Zakonom o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.
- (4) Kao rezultat Unosa Sugarhilla u prosincu 2016. godine, Društvo trenutno ima u vlasništvu 88% Sugarhill Grupe i time (neizravno) 88% prava vlasništva i upravljačkih prava u odnosu na tu nekretninu, odnosno smještajni objekt. Pored toga, Društvo je dobilo pravo opcije od strane PPHE Hotel Grupe za stjecanje preostalih 12% udjela u Sugarhill Grupi. Vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*. Jedan od planiranih načina korištenja sredstava Ponude je financiranje ostvarivanja predmetne opcije i povezanih transakcijskih troškova (uključujući i porez na promet nekretnina, ako je primjenjiv, u Njemačkoj), nakon čega bi Grupa bila vlasnik 100% ove nekretnine. Vidjeti *Poglavlje 5. „Korištenje sredstava; Razlozi za Ponudu“*.
- (5) Temeljem svojeg sadašnjeg udjela od 88% u Sugarhill Grupi, Društvo neizravno ima u vlasništvu 88% od 50% udjela u navedenom zajedničkom pothvatu s omjerom udjela 50/50. Nakon korištenja opcije opisane u gornjoj napomeni 4., Društvo bi neizravno imalo u vlasništvu 100% navedenog 50%-tnog udjela u zajedničkom pothvatu (*joint venture*).

Sljedeća tablica sadrži pregled portfelja kampova Grupe.

### Kampovi Grupe

Kamp <sup>(1)</sup>	Lokacija	Broj jedinica	Približno hektara <sup>(2)</sup>
Kamp Kažela	Medulin, Hrvatska	1.687	68,9
Kamp Stupice	Premantura, Hrvatska	1.111	25,4
Kamp Medulin	Medulin, Hrvatska	1.070	22,4
Kamp Stoja	Pula, Hrvatska	846	19,6
Kamp Indije	Banjole, Hrvatska	534	13,5
Kamp Tašalera	Medulin, Hrvatska	316	9,0
Kamp Pomer	Pomer, Hrvatska	264	9,7
Kamp Runke	Premantura, Hrvatska	247	7,6
	<b>Totalno</b>	<b>6.075</b>	<b>176,1</b>

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“ i Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*. Grupa je operator kampova.
- (2) Predstavlja površinu zemljišta u svakom kampu korištenu za obračun i plaćanje preliminarnе koncesijske naknade.

## 11.2 Hrvatska

### Hoteli i turistička naselja

#### Park Plaza Belvedere Medulin

##### *Pregled*

Park Plaza Belvedere Medulin je hotel orijentiran na sport koji je obnovljen 2014. godine, a udaljen je 50 metara od mora. Hotel je otvoren tijekom cijele godine jer njegove objekte koriste sportski klubovi i pojedinci radi treninga nakon vrhunca ljetne sezone.

##### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	427 soba
Hrana i piće:	Prostrani restoran s pogledom na more; Predvorje i aperitiv bar; bar uz bazen; Restoran i lounge bar Lungomare
Prostor za sastanke:	Četiri sobe za sastanke (od 25 do 80 osoba); i jedna veća kino dvorana
Ostale pogodnosti:	Parking, trgovine, besplatni bežični pristup internetu u cijelom hotelu, plaža i vanjski bazen, dva vanjska bazena, grijani zatvoreni bazen s morskom vodom, spa i wellness centar, potpuno opremljen fitness centar, opsežni sportski i zabavni sadržaji, uključujući šest travnatih nogometnih igrališta i dva nogometna igrališta s umjetnom travom, tenis, rukomet, odbojka na pijesku, atletske staze, bacališta, iznajmljivanje bicikala, mini golf i dnevna zabava za djecu i odrasle

##### *Vlasnička i upravljačka prava*

Hotelom Park Plaza Belvedere Medulin upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe s iznimkom zemljišta na kojem se nalazi parkiralište, koje je predmet postupaka u tijeku, s ciljem stjecanja vlasništva od strane Društva.



## Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	427	427	427
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	58,0	52,8	64,9
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	45,5	41,3	21,0
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	710,8	700,8	754,5
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	412,4	369,7	489,4
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	323,1	289,7	158,2
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK).....	50.361	45.154	24.654
Ukupni prihodi (u tisućama HRK).....	67.715	61.227	32.720
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK).....	24.734	20.785	9.121
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	36,5	34,0	27,9
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	20.676	17.167	6.928
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	30,5	28,0	21,2

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještanog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Park Plaza Histria Pula

#### *Pregled*

Park Plaza Histria Pula nalazi se na vrhu malog poluotoka, s pogledom na zaljev Verudela, Jadransko more i marinu Verudela u Puli. Obnovljen je 2012. godine i ponovno otvoren pod imenom Park Plaza Histria Pula. U 2013. godini susjedni Hotel Palma je obnovljen te je spojen s hotelom Park Plaza Histria Pula (kao „krilo“ Marina).

#### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	368 soba
Hrana i piće:	Restoran Yacht Club; Palm Champagne Bar; Piano bar u predvorju; Lounge Bar Luna's; bar uz bazen; restoran Taverna, kockarnica i noćni klub
Prostor za sastanke:	Konferencijska dvorana sa 700 mjesta, tri srednje dvorane (30 - 100 mjesta) i jedna velika kino dvorana
Ostale pogodnosti:	Parking, pristup trgovinama Verudela Avenue, zatvoreni i vanjski bazen s morskom vodom, fitness, spa i wellness centar, sportski tereni, mini golf, stolni tenis, iznajmljivanje bicikla te nekoliko sportskih aktivnosti na vodi

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Hotelom Park Plaza Histria Pula upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe.

## Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	368	368	368
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	54,8	51,5	48,8
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	45,0	39,3	41,9
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	800,9	831,1	728,5
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	438,9	427,7	355,5
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	360,7	326,9	305,5
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	48.453	43.913	41.030
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	70.982	62.323	58.225
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	26.454	20.483	19.338
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	37,3	32,9	33,2
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	21.642	16.113	15.314
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	30,5	25,9	26,3

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Hotel Brioni

#### *Pregled*

Hotel Brioni nalazi se na vrhunskoj lokaciji, na samoj obali mora, i prostire se na oko 6.070 četvornih metara i obuhvaća dodatnu površinu od oko 17.739 četvornih metara, koja je kupljena u prosincu 2016. godine od grada Pule. Dodatno zemljište je kupljeno radi planiranog proširenja opisanog u nastavku. Hotel, koji se nalazi u neposrednoj blizini Verudela Beach Resorta i Park Plaze Arena Pula, okružen je borovom šumom.

Hotel trenutno ima 228 jedinica, ali nakon planiranog preuređenja koje se očekuje da će započeti u četvrtom tromjesečju 2017. godine ili početkom 2018. godine, očekuje se da će se broj soba u hotelu povećati na 330 jedinica. Za više informacija o projektima obnova vidjeti *Poglavlje 10.10 „Pregled poslovanja—Pregled kapitalnih ulaganja, obnova i razvojnih projekata—Planirane investicije i obnove“*.

#### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	228 soba
Hrana i piće:	Restoran Brioni; barovi na plaži; Beach Bar Ambrella
Prostor za sastanke:	dvije dvorane za sastanke za 80 i 200 sudionika
Ostale pogodnosti:	Parking, trgovine Verudela Avenue, besplatni bežični pristup internetu u javnim prostorima, natkrivena terasa s vanjskim bazenom s morskom vodom, zatvoreni bazen, masaža i pristup sportskim objektima Park Plaza Histria Pula i Park Plaza Verudela Pula

## Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Hotelom upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe.

## Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	228	228	228
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	67,3	64,3	67,0
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	29,9	29,6	30,3
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	504,7	479,7	444,8
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	339,8	308,6	297,8
RevPAR tijekom 365 dana <sup>(6)</sup> .....	150,8	142,0	134,6
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK).....	12.551	11.820	11.202
Ukupni prihodi (u tisućama HRK).....	15.941	15.727	15.075
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK).....	4.432	3.378	4.917
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	27,8	21,5	32,6
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	3.153	2.166	3.655
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	19,8	13,8	24,2

Izvor: Podaci Grupe

### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

## Hotel Holiday

### *Pregled*

Hotel Holiday nalazi se između Park Plaze Belvedere Medulin i Sensimar Hotela Medulin u neposrednoj blizini plaže Bijeca. Hotel Holiday ima pogled na Jadransko more i nekoliko južnih istarskih otoka i poluotoka. Hotel je zadnji put obnovljen 2002. godine te se trenutačno obnavlja za ljetnu sezonu 2017. godine.

### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	192 sobe
Hrana i piće:	Restoran Holiday; bar uz bazen
Prostor za sastanke:	dvije sobe za sastanke
Ostale pogodnosti:	besplatni bežični pristup internetu u javnim prostorima i sobama, parking, trgovine, dva vanjska bazena s morskom vodom; fitness; četiri teniska terena; dnevna animacija za djecu ( <i>Mini Club</i> ); i pristup opsežnim sportskim objektima Park Plaza Belvedere Medulin

## Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Hotelom Holiday upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe.

## Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	192	192	192
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	75,3	67,7	55,8
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	36,3	30,4	35,9
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	547,8	588,1	501,4
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	412,7	398,1	279,6
RevPAR tijekom 365 dana <sup>(6)</sup> .....	199,0	178,9	180,0
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	13.946	12.537	12.613
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	17.555	15.879	18.284
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	4.872	3.820	4.364
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	27,8	24,1	23,9
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	3.848	2.713	3.182
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	21,9	17,1	17,4

Izvor: Podaci Grupe

### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

## Sensimar Hotel Medulin

### Pregled

Sensimar Hotel Medulin nalazi se u neposrednoj blizini mora. Obnovljen je 2012. godine. Restoran se nalazi na zasebnoj parceli u blizini plaže koja pripada Sensimar Hotelu Medulin koji se iznajmljuje neovisnom operatoru.

Sensimar Hotel Medulin je trenutačno brendiran kao TUI Sensimar hotel. Sensimar brend je elegantan *holiday brend* namijenjen samo odraslima. TUI i Društvo održavaju uspješnu suradnju koja je započela u ljetnoj sezoni 2013. godine. U 2015. godini, TUI i Društvo sklopili su dugoročni ugovor za tri ljetne sezone, s početkom u svibnju 2016. godini za uporabu Sensimar Hotela Medulin kao hotela s brendom TUI Sensimar za navedene sezone. Sukladno sporazumu, TUI jamči određeni postotak rezervacija hotelskih soba u Sensimar Hotel Medulin tijekom ljetnih sezona. Sensimar Hotel Medulin prvi je hotel u Istri koji posluje pod brendom Sensimar. Društvo je i nadalje vlasnik i upravlja hotelom.

### Hotelski sadržaji

Jedinice: 190 soba

Hrana i piće: Restoran Medulin; predvorje i bar uz bazen; restoran Garden Terrace

Prostor za sastanke: dvije sobe za sastanke, od kojih veća može primiti 130 osoba, a manja 70 osoba

Ostale pogodnosti: Parking, trgovine, besplatni bežični pristup internetu u javnim prostorima, dva vanjska bazena s morskom vodom, terasa, spa i fitness; pristup opsežnim sportskim objektima Park Plaza Belvedere Medulin i teniskim sadržajima u hotelu Holiday

### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Sensimar Hotel Medulinom upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe.

### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	190	190	190
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	86,0	86,0	83,0
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	38,0	38,0	37,0
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	815,3	705,8	676,7
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	700,5	604,5	559,8
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	307,1	271,6	253,0
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	21.295	18.835	17.548
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	26.165	23.733	21.938
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	7.515	5.614	4.743
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	28,7	23,7	21,6
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	5.878	4.251	3.296
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	22,5	17,9	15,0

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Park Plaza Arena Pula

#### *Pregled*

Park Plaza Arena Pula nalazi se na poluotoku Verudela pored Verudela Beach Resorta uz plažu. Hotel je obnovljen i ponovno otvoren 2015. godine. U sklopu obnove, kapacitet je povećan sa 147 soba na 175 soba. U 2016. godini, osam apartmana koji su bili dijelom Verudela Beach Resorta i smješteni uz Park Plaza Arena Pula obnovljeni su i pretvoreni u 6 studio apartmana s vrtom koji su sada dio smještajnih jedinica Park Plaza Arena Pula.

#### *Hotelski sadržaji*

Jedinice: 181 soba (uključujući 6 studio apartmana s vrtom)

Hrana i piće: Restoran Park i bar uz bazen

Ostale pogodnosti: Parking, pristup trgovinama Verudela Avenue, besplatni bežični pristup internetu u javnim prostorima, vanjski bazen s morskom vodom, spa i wellness centar; fitness centar i pristup raznim sportskim aktivnostima hotela Park Plaza Histria Pula i Park Plaza Verudela Pula

#### Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Hotelom Park Plaza Arena Pula upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe.

#### Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	181	175	147
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	68,1	57,2	64,3
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	33,5	25,9	28,2
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	836,3	778,6	492,7
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	569,8	445,2	317,1
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	280,6	201,5	139,0
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	18.536	12.873	7.457
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	23.131	16.193	9.726
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	8.388	4.472	2.310
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	36,3	27,6	23,7
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	6.774	3.361	1.594
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	29,3	20,8	16,4

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

#### Guest House Riviera

##### *Pregled*

Guest House Riviera sagrađena je krajem 19. stoljeća u baroknom stilu i nalazi se u centru povijesnog grada Pule, u neposrednoj blizini rimskog amfiteatra.

##### *Hotelski sadržaji*

Jedinice: 67 soba, od čega su trenutno u uporabi 33 sobe (34 sobe izvan funkcije)

Hrana i piće: Bar Riviera

Prostor za sastanke: Jedna soba za sastanke sa 100 mjesta

Ostale pogodnosti: Jednostavan pristup centru grada Pule i 300 metara udaljenosti od rimskog amfiteatra

### Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Guest House Riviera u vlasništvu je Republike Hrvatske. Grupa trenutačno upravlja nekretninom, odnosno smještajnim objektom bez formalne osnove.

### Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	33	33	33
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	51,0	70,5	70,7
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	23,6	54,5	49,2
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	374,6	371,9	378,6
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	191,0	262,3	267,5
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	88,4	202,6	186,1
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	1.065	2.441	2.242
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	1.923	3.079	2.931
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	(426)	(433)	(596)
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	(22,2)	(14,0)	(20,3)
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	(471)	(502)	(577)
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	(24,5)	(16,3)	(19,7)

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Zlatne Stijene Resort (Splendid i Horizont)

#### Pregled

Zlatne Stijene Resort uključuje hotele Splendid i Horizont. Nalazi se uz stjenovitu obalu poluotoka Zlatne Stijene i spušta se do razine mora. Većina apartmana ima pogled na more i pulski Lungomare (šetalište uz more). Turističko naselje obuhvaća površinu od oko 21,1 hektara.

#### Sadržaji turističkog naselja

Jedinice turističkog naselja Splendid: 218 apartmana za dvije do sedam osoba

Jedinice turističkog naselja Horizont: 207 apartmana za dvije do šest osoba

Hrana i piće:	Restoran Tamaris; dva dodatna restorana i kafić
Ostale pogodnosti:	Bazen s morskom vodom, teniski tereni, dječje igralište; noćni klub Piramida koji trenutno nije u uporabi.

### Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Turističkim naseljem Zlatne Stijene Resort upravlja Grupa. Zgrade su u turističkom naselju djelomično u vlasništvu Društva, a zemljište je djelomično u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

### Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	425	425	425
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	52,7	56,0	58,3
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	23,4	23,5	24,9
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	592,3	567,0	524,0
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	311,9	317,7	305,8
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	138,4	133,2	130,7
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	21.475	20.669	20.271
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	27.658	23.115	22.811
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	10.056	9.379	9.991
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	36,4	40,6	43,8
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	7.628	4.861	5.000
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	27,6	21,0	21,9

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještanog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Park Plaza Verudela Pula

#### *Pregled*

Park Plaza Verudela Pula nalazi se 100 metara od mora uz hotel Park Plaza Histria Pula. Turističko naselje je obnovljeno 2012. godine i ponovno otvoreno pod nazivom Park Plaza Verudela Pula. Park Plaza Verudela Pula obuhvaća površinu od približno 9,6 hektara.

U 2013. godini obnovljen je maloprodajni centar Verudela Avenue. Verudela Avenue je pješačka ulica koja se nalazi uz Park Plaza Verudela Pula i Park Plaza Histria Pula te ima 22 trgovine i trgovine s hranom koji se iznajmljuju neovisnim operaterima. U godinama koje su završile 31. prosinca 2015. godine i 2016. godine, Verudela Avenue ostvarila je prihod od zakupa u iznosu od 1,8 milijuna kuna.



## Sadržaji turističkog naselja

Jedinice:	385 samouslužnih apartmana
Hrana i piće:	Restoran Punta Verudela, restoran Boškarin, bar Ambrela, bar uz bazen, restoran Oliva, pizzeria, kafić Illy
Ostale pogodnosti:	Parking, trgovine Verudela Avenue, besplatni bežični pristup internetu u javnim prostorima, tri vanjska bazena s morskom vodom, tobogan; 16 teniskih terena i golf igralište. Gosti također imaju pristup sportskim i zabavnim sadržajima koji se nalaze u hotelu Park Plaza Histria Pula

## Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Turističkim naseljem Park Plaza Verudela Pula upravlja Grupa. Smještajne zgrade u turističkom naselju su u vlasništvu Društva, a okolno zemljište je djelomično u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

## Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	385	385	385
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	56,5	54,3	56,7
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	30,9	29,6	30,4
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	903,9	880,4	809,6
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	511,0	478,0	459,3
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	279,1	260,6	246,3
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	39.223	36.616	34.614
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	53.360	49.850	46.665
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	22.525	19.781	19.387
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	45,3	39,7	41,5
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	18.332	15.588	15.577
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	34,4	31,3	33,4

Izvor: Podaci Grupe

### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještanog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

## Verudela Beach Resort

### Pregled

Turističko naselje Verudela Beach Resort nalazi se uz turističko naselje Park Plaza Verudela Pula. Nalazi se u neposrednoj blizini mora s atraktivnim pogledom na more i okruženo je borovom šumom. Turističko naselje Verudela Beach sastoji se od modernih vila i apartmana na oko 19,9 hektara.

### Sadržaji turističkog naselja

Jedinice:	186 apartmana (uključujući vile)
Hrana i piće:	Vile i apartmani imaju kuhinje, a gosti imaju pristup objektima s hranom i pićem u hotelu Park Plaza Verudela Pula
Ostale pogodnosti:	Parking, trgovine Verudela Avenue, besplatni bežični pristup internetu u javnim prostorima. Gosti također imaju pristup objektima koji se nalaze u hotelima Park Plaza Verudela Pula i Park Plaza Histria Pula

### Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Turističkim naseljem Verudela Beach Resort upravlja Grupa. Smještajne zgrade u turističkom naselju su u vlasništvu Društva, a okolno zemljište je djelomično u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

### Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	186	194	194
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	35,2	47,9	47,8
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	27,3	37,8	28,7
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	658,5	453,4	577,0
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	232,0	217,4	276,0
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	179,6	171,3	165,70
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	12.192	12.133	11.734
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	13.148	12.940	12.444
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	7.446	7.114	7.883
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	56,6	55,0	63,3
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	6.014	5.660	6.457
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	45,7	43,7	51,9

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

## Ai Pini Resort

### Pregled

Turističko naselje Ai Pini Resort nalazi se uz hotel Park Plaza Belvedere Medulin i Sensimar Hotel Medulin i udaljeno je 200 metara od mora. Lokacija obuhvaća oko 4,2 hektara. Planovi za obnovu turističkog naselja i njegovo povećanje na 133 jedinice trenutno se pripremaju i provode te se očekuje da će preuređenje početi u četvrtom tromjesečju 2017. godine ili početkom 2018. godine. Više informacija o projektu obnove nalazi se u *Poglavlju 10.10 „Pregled poslovanja—Pregled kapitalnih ulaganja, obnova i razvojnih projekata“*.

### Sadržaji turističkog naselja

Jedinice:	64 apartmana
Usluge za goste:	Gosti mogu koristiti sadržaje koje nude obližnji hoteli Holiday i Park Plaza Belvedere Medulin

### Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Turističkim naseljem Ai Pini Resort upravlja Grupa te je isto u vlasništvu Grupe.

### Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	64	64	64
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	53,0	65,3	82,0
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	24,7	27,2	55,1
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	490,6	460,5	220,7
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	259,8	300,8	181,0
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	121,0	125,1	121,7
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	2.827	2.923	2.843
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	2.856	2.936	2.843
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	1.294	1.329	1.118
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	45,3	45,3	39,3
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	1.025	1.070	766
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	35,9	36,4	26,9

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

## Kampovi

### Kamp Kažela

#### Pregled

Kamp Kažela nalazi se u blizini grada Medulina i zauzima površinu od oko 68,9 hektara. Kamp uključuje 99 apartmana i 176 mobilnih kućica. Očekuje se da će obnova početi u četvrtom tromjesečju 2017. godine ili početkom 2018. godine, dodavanjem 50 novih luksuznih mobilnih kućica. Više informacija o projektu obnove nalazi se u *Poglavlju 10.10 „Pregled poslovanja—Pregled kapitalnih ulaganja, obnova i razvojnih projekata—Planirane investicije i obnove“*.

#### Sadržaji kampa

Apartmani:	99 apartmana
Parcele:	1.412 parcela
Mobilne kućice:	176 mobilnih kućica s klima uređajem, terasom i parkingom
Hrana i piće:	tri restorana (uključujući pizzeriju) i četiri bara
Ostale pogodnosti:	Trgovina mješovitom robom, suvenirnica, kiosk, sportski tereni, odbojka na pijesku, tenis, badminton, stolni tenis, sportovi na vodi, jedrenje na dasci, ronilački centar, <i>quad</i> i <i>buggy</i> , najam bicikala, igre i zabava za djecu

#### Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Kampom upravlja Grupa. Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

#### Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	1.687	1.375	1.375
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	45,2	48,8	43,4
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	17,4	21,7	22,8
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	284,2	269,4	253,8
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	128,4	110,0	110,1
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	49,5	58,4	57,8
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	30.466	29.318	28.986
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	32.043	30.926	30.495
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	17.725	16.190	17.903
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	55,3	52,3	58,7
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	12.444	10.954	12.630
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	38,8	35,4	41,4

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u kampu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti kampa.

- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica.. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u kampu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Kamp Stupice

#### *Pregled*

Kamp Stupice zauzima površinu od oko 25,4 hektara i nalazi se u selu Premantura koje se nalazi zapadno od Medulina.

#### *Sadržaji kampa*

Parcele:	1.000 parcela
Mobilne kućice:	110 mobilnih kućica s klima uređajem, terasom i parkingom
Hrana i piće:	dva restorana, uključujući pizzerije i snack barove
Ostale pogodnosti:	Trgovina mješovitom robom, mjenjačnica, suvenirnica, kiosk, dječje igralište, odbojka, mini golf, košarka, škola surfanja, iznajmljivanje čamaca, iznajmljivanje bicikala i pedalina, drugi sportovi na vodi i zabava

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Kampom upravlja Grupa. Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

#### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	1.111	1.192	1.192
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	33,2	32,2	34,2
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	18,0	19,2	18,1
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	265,0	250,2	241,6
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	87,9	80,5	82,6
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	51,0	48,1	43,7
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	20.697	20.927	19.003
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	21.375	21.687	19.723
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	12.392	12.614	12.573
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	58,0	58,2	63,8
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	9.417	9.684	9.749
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	44,1	44,7	49,4

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u kampu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti kampa.

- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u kampu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

## Kamp Medulin

### *Pregled*

Kamp Medulin nalazi se na dva poluotoka u blizini hotela Park Plaza Belvedere Medulin i zauzima površinu od oko 22,4 hektara.

### *Sadržaji kampa*

Parcele:	949 parcela
Mobilne kućice:	121 mobilna kućica s klima uređajem, terasom i parkingom
Hrana i piće:	šest restorana i dva bara
Ostale pogodnosti:	Tržnica, mjenjačnica, suvenirnica, kiosk, škola surfanja, iznajmljivanje čamaca, iznajmljivanje bicikala i pedalina, drugi sportovi na vodi, dnevna i večernja zabava za djecu i diskoteka

### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Kampom upravlja Grupa. Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	1.070	1.070	1.070
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	33,0	35,3	35,8
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	18,0	18,6	18,0
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	332,2	325,5	315,1
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	109,8	114,9	112,7
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	59,8	60,7	56,8
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	23.371	23.708	22.184
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	25.339	26.100	24.295
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	16.075	15.983	16.144
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	63,4	61,2	66,4
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	12.556	12.555	12.761
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	49,6	48,1	52,5

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u kampu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti kampa.

- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u kampu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Kamp Stoja

#### *Pregled*

Kamp Stoja nalazi se sjeverno od Zlatnih Stijena i tri kilometra od centra grada Pule. Kamp Stoja obuhvaća površinu od oko 19,6 hektara.

#### *Sadržaji kampa*

Parcele:	719 parcela
Mobilne kućice:	127 mobilnih kućica s klima uređajem, terasom i parkingom
Hrana i piće:	Restoran i dva bara
Ostale pogodnosti:	Trgovina mješovitom robom, suvenirnica, kiosk, masaža, košarkaško igralište, odbojka na plaži, badminton, teren za mini golf, stolni tenis, ronilački centar sa školom ronjenja, zabava za djecu, dječje igralište

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Kampom upravlja Grupa. Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

#### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	846	846	846
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	32,2	32,3	35,3
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	18,1	17,5	17,9
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	347,9	344,1	332,1
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	112,1	111,0	117,2
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	62,8	60,2	59,3
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	19.403	18.591	18.321
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	20.529	19.789	19.481
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	12.231	11.343	12.699
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	59,6	57,3	65,2
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	9.589	8.663	10.098
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	46,7	43,8	51,8

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u kampu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti kampa.

- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u kampu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

## Kamp Indije

### *Pregled*

Kamp Indije nalazi se na šumovitom poluotoku u blizini grada Banjole i zauzima površinu od oko 13,5 hektara. Banjole se nalazi između Pule i Medulina.

### *Sadržaji kampa*

Parcele:	411 parcela
Mobilne kućice:	72 mobilne kućice s klima uređajem, terasom i parkingom
Najam:	51 mobilna kućica koja se iznajmljuje na godišnjoj razini
Hrana i piće:	dva restorana
Ostale pogodnosti:	Trgovina mješovitom robom, kiosk, dječje igralište, iznajmljivanje čamaca, pedalina i bicikala, ronilački centar i zabava

### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Kampom upravlja Grupa. Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	534	534	534
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	38,7	39,8	38,2
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	16,6	16,2	16,3
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	283,9	282,9	267,6
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	109,8	112,5	102,1
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	47,2	45,7	43,6
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	9.209	8.906	8.499
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	9.903	9.668	9.189
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	5.632	5.143	5.883
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	56,9	53,2	64,0
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	4.135	3.681	4.454
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	41,7	38,1	48,5

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.



- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u kampu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti kampa.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u kampu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Kamp Tašalera

#### *Pregled*

Kamp Tašalera nalazi se u zaljevu Premantura koji se nalazi zapadno od Medulina te obuhvaća površinu od oko 9,0 hektara.

#### *Sadržaji kampa*

Parcele:	311 parcela
Mobilne kućice:	Pet mobilnih kućica
Hrana i piće:	Jedan restoran
Ostale pogodnosti:	Trgovina mješovitom robom, odbojka na pijesku, dječje igralište

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Kampom upravlja Grupa. Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

#### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	316	316	316
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	65,2	66,1	65,7
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	28,9	28,2	28,4
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	109,0	107,2	97,7
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	71,0	70,9	64,2
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	31,5	30,3	27,7
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	3.634	3.493	3.197
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	3.734	3.545	3.223
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	1.571	1.308	1.335
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	42,1	36,9	41,4
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	803	558	607
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	21,5	15,7	18,8

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.

- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u kampu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti kampa.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u kampu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### Kamp Pomer

#### *Pregled*

Kamp Pomer nalazi se blizu ribarskog sela Pomer koje se nalazi zapadno od Medulina i sjeverno od Premanture te obuhvaća površinu od oko 9,7 hektara.

#### *Sadržaji kampa*

Parcele:	264 parcele
Hrana i piće:	Restoran i dva bara
Ostale pogodnosti:	Windsurfing centar i obližnji sportski objekti, tržnica

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Kampom upravlja Grupa. Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

#### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	264	182	182
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	42,6	44,5	53,7
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	18,1	25,4	24,0
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	159,8	160,9	158,6
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	68,1	71,6	85,1
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	28,9	40,8	38,0
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	2.782	2.711	2.524
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	2.985	2.906	2.665
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	579	645	728
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	19,4	22,2	27,3
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	26	116	195
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	0,9	4,0	7,3

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u kampu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.

- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti kampa.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u kampu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

## Kamp Runke

### *Pregled*

Kamp Runke nalazi se na poluotoku u blizini ribarskog sela Premantura i zauzima površinu od oko 7,6 hektara.

### *Sadržaji kampa*

Parcele:	247 parcela
Hrana i piće:	Restoran i bar
Ostale pogodnosti:	Trgovina mješovitom robom, kiosk, ronilački centar, u blizini: pošta, suvenirnica, kiosk, teniski teren

### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Kampom upravlja Grupa. Suvlasništvo zemljišta podliježe odredbama Zakona o turističkom zemljištu i relevantnim postupcima. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	<b>Godina koja je završila 31. prosinca</b>		
	<b>2016.</b>	<b>2015.</b>	<b>2014.</b>
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	247	247	247
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	46,0	42,7	40,9
OCC tijekom 365 dana (%) <sup>(3)</sup> .....	18,9	17,5	17,5
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	134,5	137,9	133,8
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	61,9	58,8	54,7
RevPAR tijekom 365 dana (HRK) <sup>(6)</sup> .....	25,4	24,2	23,4
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	2.293	2.180	2.108
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	2.372	2.265	2.185
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	926	761	915
Bruto operativna marža (%) <sup>(7)</sup> .....	39,0	33,6	41,9
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(8)</sup> .....	468	314	458
EBITDA marža (%) <sup>(9)</sup> .....	19,7	13,9	21,0

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s ukupnim raspoloživim jedinicama. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju kada je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u kampu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti kampa.

- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u kampu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (6) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u kampu u razdoblju 365 dana u godini, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (7) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (8) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (9) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima.

### 11.3 Njemačka i Mađarska

Kao rezultat Unos Sugarhilla u prosincu 2016. godine, Društvo trenutno ima u vlasništvu 88% Sugarhill Grupe i stoga (indirektno) 88% vlasničkih i upravljačkih prava na nekretninama navedenim u ovom *Poglavlju 11.3*. Pored toga, Društvu je dodijeljeno pravo opcije od strane PPHE Hotel Grupe za sjecanje preostalih 12% udjela u Sugarhill Grupi. Vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*. Jedno od namjeravanih korištenja sredstava iz Ponude je financiranje izvršenja te opcije i povezanih transakcijskih troškova (uključujući porez na promet nekretnina, ako je primjenjiv, u Njemačkoj) nakon čega bi Grupa u vlasništvu imala 100% predmetnih nekretnina. Vidjeti *Poglavlje 5. „Korištenje sredstva; Razlozi za Ponudu“*.

#### art'otel cologne

##### *Pregled*

art'otel cologne nalazi se u Rheinuhafenu, prestižnom dijelu Kölna, pored Muzeja čokolade te je udaljen nekoliko minuta hoda od povijesnog centra grada Kölna. U art'otel cologne nalaze se umjetnička djela suvremenog korejskog umjetnika SEO, učenika njemačkog umjetnika Georga Baselitza čiji je rad izložen u art'otel berlin mitte.

##### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	218 soba
Hrana i piće:	Restoran i bar Chino Latino® s pogledom na rijeku Rajnu
Prostor za sastanke:	Multifunkcionalne sobe za sastanke
Ostale pogodnosti:	Parking, pristup brzom besplatnom bežičnom internetu

##### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Hotelom art'otel cologne upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe.

##### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca <sup>(1)</sup>		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(2)</sup> .....	218	218	218
OCC (%) <sup>(3)</sup> .....	76,4	78,0	79,6
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	809,2	835,8	715,4
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	619	652	570
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	49.358	51.854	45.331
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	66.989	70.385	63.630
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	27.896	28.680	20.967
Bruto operativna marža (%) <sup>(6)</sup> .....	42	41	33
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(7)</sup> .....	13.094	2.075	9.379
EBITDA marža (%) <sup>(8)</sup> .....	19,5	2,9	14,7

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Grupa je dovršila stjecanje vlasništva nad art'otel cologne u veljači 2017. godine; stoga, razdoblja koja su prezentirana odnose se na vrijeme prije stjecanja vlasništva od strane Grupe na predmetnim nekretninama i uključuju zakupninu plaćenu trećoj strani zakupodavcu u to vrijeme.
- (2) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu koje su stvarno raspoložive u određenom razdoblju, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih smještajnih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (6) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (7) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (8) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljen ukupnim prihodima.

## Park Plaza Nürnberg

### *Pregled*

Hotel Park Plaza Nürnberg primio je prve goste u lipnju 2016. godine nakon potpune obnove od strane hrvatskog izvođača. Hotel se nalazi u shopping i poslovnom centru Nürnberga, nasuprot glavnoj željezničkoj kolodvoru i oko 7,7 km (12 minuta vožnje podzemnom željeznicom) od međunarodne zračne luke. Nürnberg je smješten u južnoj Njemačkoj, na pola puta između Münchena i Frankfurta, što ga čini prikladnom lokacijom za sastanke, konferencije i događaje te je poznat po brojnim vodećim međunarodnim poslovnim sajmovima.

### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	177 soba
Hrana i piće:	Restoran BA Beef Club, Bavarian American Bar i Travertine Room
Prostor za sastanke:	Sedam soba za sastanke
Ostale pogodnosti:	Teretana i sauna, pristup brzom besplatnom bežičnom internetu

### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Hotelom upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe.

### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016. <sup>(1)</sup>	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(2)</sup> .....	177	--	--
OCC (%) <sup>(3)</sup> .....	41,7	--	--
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	1.123	--	--
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	468	--	--
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	17.297	--	--
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	20.933	--	--
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	4.796	--	--
Bruto operativna marža (%) <sup>(6)</sup> .....	23	--	--
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(7)</sup> .....	3.312	--	--
EBITDA marža (%) <sup>(8)</sup> .....	16	--	--

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Podaci na dan 31. prosinca 2016. godine predstavljaju poslovanje od lipnja 2016. godine.
- (2) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu koje su stvarno raspoložive u određenom razdoblju, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.

- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (6) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (7) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (8) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljen ukupnim prihodima.

### art'otel berlin kudamm

#### *Pregled*

art'otel berlin kudamm nalazi se nedaleko Kurfürstendamma u blizini Memorijalne crkve Kaiser Wilhelm i Zoološkog vrta. U art'otel berlin kudamm nalaze se djela Andyja Warhola i Christophera Makosa. Christopher Makos poznat je po svojim fotografijama Andyja Warhola s njegovim slavnim prijateljima.

U prvoj polovici 2012. godine, hotel je proširen i djelomično obnovljen. Projekt je uključivao dodavanje 61 sobe, obnovu prizemlja s proširenjem restorana i dodavanje dvaju soba za sastanke, teretane i wellness centra.

#### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	152 sobe
Hrana i piće:	Restoran i bar Factory
Prostor za sastanke:	Četiri sobe za sastanke
Ostale pogodnosti:	Fitness i parkiralište s osiguranjem, besplatni bežični pristup internetu

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Hotelom art'otel berlin kudamm upravlja Grupa te je isti u vlasništvu Grupe.

#### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca <sup>(1)</sup>		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(2)</sup> .....	152	152	152
OCC (%) <sup>(3)</sup> .....	72,6	83,1	85,0
ADR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	563	491	463
RevPAR (HRK) <sup>(5)</sup> .....	409	409	393
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	22.735	22.667	21.827
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	27.322	27.734	26.947
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	10.441	10.225	9.665
Bruto operativna marža (%) <sup>(6)</sup> .....	38	37	36
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(7)</sup> .....	(2.857)	(2.101)	(3.255)
EBITDA marža (%) <sup>(8)</sup> .....	(11)	(8)	(12)

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Grupa je dovršila stjecanje vlasništva nad art'otel berlin kudamm u veljači 2017. godine; stoga, periodi koji su prezentirani odnose se na vrijeme prije stjecanja vlasništva od strane Grupe na predmetnim nekretninama i uključuju zakupninu plaćenu trećoj strani zakupodavcu u to vrijeme.
- (2) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (3) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu koje su stvarno raspoložive u određenom razdoblju, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (4) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (5) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.

- (6) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.  
 (7) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.  
 (8) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljen ukupnim prihodima.

### Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte

#### *Pregled*

Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte nalazi se u povijesnom centru Berlina u neposrednoj blizini trga Alexanderplatz i Reichstaga (zgrada njemačkog parlamenta). Hotel je prenamijenjena zgrada banke/poslovne zgrade. Dvorana s 50 sjedećih mjesta predstavlja posebno obilježje hotela koja čini Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte prikladnim mjestom za predstavljanje proizvoda i ostale posebne događaje.

#### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	167 soba
Hrana i piće:	Restoran, bar i lounge i terasa
Prostor za sastanke:	Jedna dvorana za sastanke na zadnjem katu i tri sobe za sastanke
Ostale pogodnosti:	Dvorana s 50 sjedećih mjesta, besplatni bežični pristup internetu i fitness centar sa saunom

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Grupa ima operativni zakup s prvotnim rokom koji istječe 2025. godine, s dvije mogućnosti produljenja, svaki na dodatnih pet godina.

#### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	167	167	167
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	76,9	88,0	87,5
ADR (HRK) <sup>(3)</sup> .....	630	600	577
RevPAR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	485	528	505
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	29.633	32.193	30.790
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	37.630	41.491	39.422
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	12.427	15.338	14.416
Bruto operativna marža (%) <sup>(5)</sup> .....	33	37	37
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(6)</sup> .....	(3.237)	(1.342)	(2.268)
EBITDA marža (%) <sup>(7)</sup> .....	(9)	(3)	(6)

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.  
 (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu koje su stvarno raspoložive u određenom razdoblju, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.  
 (3) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.  
 (4) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.  
 (5) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.  
 (6) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.  
 (7) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljen ukupnim prihodima.

## art'otel budapest

### Pregled

art'otel budapest nalazi se u zgradi koja se sastoji od četiri obnovljene barokne kuće. art'otel budapest smješten je u centru nasuprot zgrade parlamenta uz rijeku Dunav u Budimpešti, Mađarska. U art'otel budapest nalaze se djela Donalda Sultana, suvremenog američkog umjetnika. Hotel je obnovljen u razdoblju između 2012. i 2015. godine.

### Hotelski sadržaji

Jedinice:	165 soba
Hrana i piće:	art'bistrobar i Restoran Drawing Room
Prostor za sastanke:	Prilagodljive sobe za sastanke i poslovni centar
Ostale pogodnosti:	Fitness centar, sauna, podzemno parkiralište s osiguranjem i besplatni bežični pristup internetu

### Vlasnička i upravljačka prava Grupe

Operativni zakup Grupe traje do 2020. godine. Grupa trenutno u pregovara sa zakupodavcem o produžetku operativnog zakupa.

### Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	165	165	165
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	80,8	79,3	79,6
ADR (HRK) <sup>(3)</sup> .....	565	545	479
RevPAR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	457	433	381
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	27.571	26.058	22.951
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	36.175	34.097	30.930
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	17.988	15.946	13.753
Bruto operativna marža (%) <sup>(5)</sup> .....	50	47	44
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(6)</sup> .....	4.192	2.929	4.244
EBITDA marža (%) <sup>(7)</sup> .....	12	9	14

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu koje su stvarno raspoložive u određenom razdoblju, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (4) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (5) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (6) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (7) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljen ukupnim prihodima.



## Park Plaza Berlin Kudamm

### *Pregled*

Park Plaza Berlin Kudamm nalazi se pored Kurfürstendamme u blizini Memorijalne crkve Kaiser Wilhelm i Zoološkog vrta.

### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	133 sobe
Hrana i piće:	Restoran Garden Salon specijaliziran za posluživanje doručka i bar Vostell
Prostor za sastanke:	Dvije sobe za sastanke
Ostale pogodnosti:	Parking s osiguranjem, pristup brzom besplatnom bežičnom internetu

### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Park Plazom Berlin Kudamm upravlja Grupa te je u vlasništvu zajedničkog pothvata (*joint venture*) s omjerom udjela 50/50.

### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	133	133	133
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	74,9	82,6	85,3
ADR (HRK) <sup>(3)</sup> .....	511	470	440
RevPAR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	383	388	376
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	18.626	18.843	18.227
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	27.304	28.228	27.321
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	7.436	7.928	7.856
Bruto operativna marža (%) <sup>(5)</sup> .....	27	28	29
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(6)</sup> .....	5.700	6.390	6.709
EBITDA marža (%) <sup>(7)</sup> .....	21	23	25

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu koje su stvarno raspoložive u određenom razdoblju, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (4) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (5) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (6) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (7) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljen ukupnim prihodima.

## art'otel berlin mitte

### *Pregled*

art'otel berlin mitte nalazi se u samom srcu povijesnog centra Berlina i spaja povijesnu građevinu Ermelerhaus s modernom arhitekturom. U hotelu se nalaze djela Georga Baselitza, utjecajnog suvremenog njemačkog umjetnika. Sobe i zajednički prostori hotela obnovljeni su 2016. godine.

### *Hotelski sadržaji*

Jedinice:	109 soba
-----------	----------

Hrana i piće: Restoran i bar Upside Down

Prostor za sastanke: tri sobe za sastanke

Ostale pogodnosti: Prostor za bankete u Ermelerhaus, besplatni bežični pristup internetu

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

art'otel berlin mitte upravlja Grupa te je isti u vlasništvu zajedničkog pothvata (*joint venture*) s omjerom udjela 50/50.

#### *Odabrane nerevidirane financijske i poslovne informacije*

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
Broj jedinica <sup>(1)</sup> .....	109	109	109
OCC (%) <sup>(2)</sup> .....	61	79	87
ADR (HRK) <sup>(3)</sup> .....	707	625	590
RevPAR (HRK) <sup>(4)</sup> .....	428	492	511
Prihodi od smještajnih jedinica (u tisućama HRK) .....	17.056	19.585	20.312
Ukupni prihodi (u tisućama HRK) .....	29.546	33.558	33.210
Bruto operativna dobit (u tisućama HRK) .....	3.891	8.321	7.988
Bruto operativna marža (%) <sup>(5)</sup> .....	13	25	24
EBITDA (u tisućama HRK) <sup>(6)</sup> .....	2.821	7.201	6.954
EBITDA marža (%) <sup>(7)</sup> .....	10	21	25

Izvor: Podaci Grupe

#### Napomene:

- (1) Broj jedinica uključuje sve relevantne smještajne jedinice.
- (2) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice su broj jedinica u smještajnom objektu koje su stvarno raspoložive u određenom razdoblju, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (3) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.
- (4) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica, tj. brojem jedinica u smještajnom objektu, pri čemu su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini
- (5) Bruto operativna marža izračunava se dijeljenjem bruto operativne dobiti s ukupnim prihodima.
- (6) EBITDA je iskazana u neto iznosu bez prijašnjih naknada za upravljanje i bez neraspoređenih zajedničkih (centralnih) troškova, gdje je to primjenjivo.
- (7) EBITDA marža računa se kao EBITDA podijeljen ukupnim prihodima.

#### art'otel dresden

#### *Pregled*

art'otel dresden smješten je u samom središtu Dresdena, 800 metara od kompleksa muzeja Zwinger Palace i pet minuta od glavnog željezničkog kolodvora i nasuprot konferencijskog centra ICC Dresden. U art'otel dresden nalaze se originalni radovi A.R. Pencka, lokalnog umjetnika.

#### *Hotelski sadržaji*

Jedinice: 174 sobe

Hrana i piće: Restoran i bar Factory

Prostor za sastanke: sedam soba za sastanke s kapacitetom do 600 osoba

Ostale pogodnosti: besplatni bežični pristup internetu, teretana i sauna

#### *Vlasnička i upravljačka prava Grupe*

Ugovor o upravljanju traje do 2034. godine, osim ako ne bude raskinut u vezi s raskidom ugovora o zakupu.

## 11.4 Hipoteke na nekretninama Grupe

Sljedeća tablica sadrži sažetak hipoteka na nekretninama Grupe.

### Hipoteke Grupe

Nekretnina		Zemljišnoknjižni uložak/katastarska općina	Zajmodavac	Prvenstveni Red / Iznos osiguran hipotekom
Sensimar Hotel Medulin, prethodno Hotel Park Plaza Medulin		3471 i 17808/Medulin	Zagrebačka banka	1.: 1,7 milijuna EUR 2.: 10 milijuna EUR
Hotel Holiday		2931 i 18907/Medulin	Zagrebačka banka	15 milijuna EUR
Park Plaza Belvedere Medulin		2929/Medulin	Zagrebačka banka	1.: 7 milijuna EUR i 5,1 milijuna EUR 2.: 5 milijuna EUR 3.: 15 milijuna EUR 4.: 5 milijuna EUR
Ai Pini Resort		18908 i 3084/Medulin	Zagrebačka banka	15 milijuna EUR
Park Plaza Histria Pula (osim za krilo Marina)		9836 i 9214/Pula	Zagrebačka banka	1.: 17,9 milijuna EUR 2.: 19 milijuna EUR 3.: 1,6 milijuna EUR 4.: 15 milijuna EUR
Hotel Brioni	Hotel Brioni	9704/Pula	Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. (sada Addiko bank d.d.)	2,6 milijuna EUR
	Okolno zemljište, suvlasništvo s gradom Pulom (17739/172050)	14624/Pula	Grad Pula	1,5 milijuna EUR
Park Plaza Arena Pula	Park Plaza Arena Pula	10601/Pula	Zagrebačka banka	1.: 2,7 milijuna EUR 2.: 7 milijuna EUR 3.: 1,6 milijuna EUR
	krilo Garden Suites, prethodno Lolita	11479/Pula	HBOR	4.: 4,9 milijuna EUR
Park Plaza Verudela Pula	apartmani Cedar, Pinija, Tisa and Jela	10373 i 11060/Pula	Zagrebačka banka	1.: EUR 2,7 milijuna EUR 2.: EUR 7 milijuna EUR 3.: EUR 1,6 milijuna EUR
	bar Ambrella	9930/Pula	HBOR	4,9 milijuna EUR
Verudela Beach Resort	vile Inge i Melita	11479/ Pula	Zagrebačka banka	1.: 2,7 milijuna EUR 2.: 7 milijuna EUR 3.: 1,6 milijuna EUR
	vile Darija i Irena	9930/Pula	Zagrebačka banka	2,7 milijuna EUR
	restoran Plaža i šumsko zemljište	11069/Pula	Zagrebačka banka	15 milijuna EUR
Zlatne Stijene Resort (Splendid i Horizont)		10033, 20510, 11894, 20509 i 9517/Pula	Zagrebačka banka	15 milijuna EUR
art'otel berlin kudamm		Nije primjenjivo	Deutsche Hypo	12 milijuna EUR
art'otel cologne		Nije primjenjivo	Deutsche Hypo	26 milijuna EUR
Park Plaza Nürnberg		Nije primjenjivo	Deutsche Hypo	11,725 milijuna EUR
art'otel berlin mitte		Nije primjenjivo	Deutsche Hypo	12,5 milijuna EUR
Park Plaza Berlin Kudamm		Nije primjenjivo	Deutsche Hypo	12,5 milijuna EUR

Izvor: Podaci Grupe

## 12. ODNOS S PPHE HOTEL GRUPOM

PPHE Hotel Grupa indirektno drži 77,09% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Odmah nakon Ponude, očekuje se da će PPHE Hotel Grupa i dalje indirektno držati više od 50% Dionica. Grupa ima koristi od svog odnosa s PPHE Hotel Grupom te se oslanja na taj odnos na brojne načine. Društvo i neka od njegovih povezanih društava ugovorne strane su u različitim ugovorima s članovima PPHE Hotel Grupe, od kojih su najznačajniji opisani u nastavku.

### 12.1 Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje

Sukladno Ugovoru o unosu kapitala od 23. prosinca 2016. godine, PPHE Hotel Grupa neizravno je unijela 88% raspoloživih udjela Sugarhilla u temeljni kapital Društva (**Unos Sugarhilla**) u zamjenu za Dionice za uvrštenje, što predstavlja ukupni ulog u kapital u vrijednosti od oko 460 milijuna kuna. Kao rezultat Unosa Sugarhilla, Društvo je steklo kontrolu nad Sugarhill Grupom, uključujući udio od 88% u pravima i obvezama povezanim sa sedam hotela koji su u vlasništvu, suvlasništvu, zakupu ili kojima upravlja Sugarhill u Njemačkoj i jednim hotelom u zakupu u Mađarskoj.

Nakon Unosa Sugarhilla, PPHE Hotel Grupa i dalje indirektno drži 12% Sugarhilla, ali je odobrila Društvu opciju stjecanja preostalih udjela Sugarhilla za ukupnu cijenu od 8,33 milijuna eura tijekom razdoblja od 18 mjeseci nakon zaključenja transakcije Unosa Sugarhilla. Jedan od planiranih načina korištenja sredstava prikupljenih u Ponudi je financiranje korištenja te opcije i povezanih transakcijskih troškova (uključujući porez na promet nekretnina, ukoliko je primjenjivo, u Njemačkoj), nakon čega bi Grupa postala imatelj 100% Sugarhilla. Vidjeti *Poglavlje 5. „Korištenje sredstava; Razlozi za Ponudu“*.

Kao rezultat Unosa Sugarhilla, Grupa ima koristi od Okvirnog ugovora koji je prethodno zaključen između PPHE Hotel Grupe i društva Arena Hospitality koje je društvo kćer Sugarhilla. Okvirni ugovor daje društvu Arena Hospitality isključivo pravo na upravljanje i razvoj bilo kojeg smještajnog objekta pod brendom Park Plaza u 18 država Regije srednje i istočne Europe, uključujući Hrvatsku, Njemačku i Mađarsku. Nadalje, Grupa sada ima korist od novih odnosa koji se tiču upravljanja i licencije, prodaje i marketinga između društva Arena Hospitality i PPHE Hotel Grupe. Točnije, svaki od tada postojećih ugovora o upravljanju Grupe (**Prethodni ugovori o upravljanju**) izmijenjen je i dopunjen odnosno noviran (kako je primjenjivo) kako bi se sklopila dva nova odvojena ugovora za svaki od objekata Grupe:

- ugovor o upravljanju koji regulira nadzor i poslovanje smještajnih objekata, pri čemu su sve obveze upravitelja prenesene na društvo Arena Hospitality (društvo kćer u stopostotnom vlasništvu Sugarhilla) (**Ugovor o upravljanju**); i
- ugovor o licenciji, prodaji i marketingu (ili **LSM ugovor**) između člana PPHE Hotel Grupe i svakog od vlasnika/zakupnika pojedinih smještajnih objekata.

Pored navedenog, Grupa je putem Uloga Sugarhilla stekla udjele u društvu Germany Services Company, koje osigurava urede, radnike i određene druge regionalne usluge podrške društvu Arena Hospitality. Kao posljedica tih promjena, društvo Arena Hospitality kao novi upravitelj zamijenilo je relevantna društva unutar PPHE Hotel Grupe, u odnosu na svaki od objekata Grupe u skladu s Ugovorima o upravljanju, prebacujući te vanjske aktivnosti u aktivnosti unutar Grupe. U isto vrijeme, određene usluge grupne prodaje, marketinga i druge centralne usluge i dalje osigurava PPHE Hotel Grupa sukladno LSM ugovorima.

#### **Okvirni ugovor**

Na temelju Okvirnog ugovora, PPHE Hotel Grupa odobrila je društvu Arena Hospitality isključivo pravo upravljanja i razvoja bilo kojeg smještajnog objekta pod Park Plaza brendom u Regiji srednje i istočne Europe. Društvo Arena Hospitality obvezalo se aktivno razvijati prilike u odnosu na nove objekte u Regiji srednje i istočne Europe te predložiti svaku takvu priliku PPHE Hotel Grupi. PPHE Hotel Grupa ima pravo odobriti ili odbiti svaki predloženi novi objekt (pri čemu PPHE Hotel Grupa mora odobriti predloženi novi objekt ako isti ispunjava ili će ispuniti ili je sposoban ispuniti standarde Park Plaza brenda ili (ako je nebrendiran) odgovarajuće minimalne standarde). Bude li novi objekt odobren, društvo Arena Hospitality i PPHE Hotel Grupa dogovorili su se da će sklopiti novi Ugovor o upravljanju odnosno LSM ugovor u odnosu na predloženi novi objekt u bitnome prema istim uvjetima kao u njihovim postojećim ugovorima. Ako je predloženi novi objekt u vlasništvu treće strane, Arena Hospitality i PPHE Hotel Grupa će pregovarati i nastojati postići sporazum s trećom stranom oko uvjeta novog Ugovora o upravljanju

odnosno LSM ugovora, a bilo koji izmijenjeni uvjeti u odnosu na one sadržane u Okvirnom ugovoru moraju biti odobreni od strane PPHE Hotel Grupe. Prema ovom ugovoru, Grupa se obvezala otvoriti jedan novi Park Plaza brendiran objekt u prva 24 mjeseca, a potom dva nova objekta tijekom svaka 24 mjeseca nakon toga.

Pod uvjetom da Arena Hospitality ispuni svoje obveze vezane uz razvoj, PPHE Hotel Grupa je pristala da neće odobravati licencije za korištenje ili upravljanje bilo kojim hotelom pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe, osim u vezi s (i) novim objektima predloženim od strane društva Arena Hospitality i odobrenim u skladu s Okvirnim ugovorom, ili (ii) novim objektima u vlasništvu treće osobe koja ne želi da Arena Hospitality upravlja novim objektom (nego želi sama nastupiti kao upravitelj objekta). Predmetna obveza isključivosti na strani PPHE Hotel Grupe odnosi se samo na uporabu Park Plaza brend u Regiji srednje i istočne Europe. Također, time se ne sprječava nastavak poslovanja franšiznog Park Plaza hotela u Trieru (Njemačka) od strane treće osobe.

Osim ako nije drugačije dogovoreno s PPHE Hotel Grupom, Grupa se obvezala da neće koristiti ili upravljati bilo kojim hotelima pod bilo kojim brendom osim brenda Park Plaza, art'otel ili bilo kojeg drugog brenda za koji licenciju Grupi da PPHE Hotel Grupa ili bilo kojeg drugog brenda kojeg razvije i koji je u vlasništvu Grupe. Međutim, ovaj sporazum ne sprječava Grupu da upravlja nebrendiranim hotelima (pod uvjetom da se za takve objekte sklope novi Ugovori o upravljanju i LSM ugovori).

Ako Arena Hospitality propusti ispuniti prethodno opisane obveze razvoja Park Plaza brenda tijekom dva uzastopna razdoblja od 24 mjeseca, ili ako bilo koji od Ugovora o upravljanju i LSM ugovora (uključujući bilo koje nove ugovore o upravljanju ili LSM ugovore sklopljene od strane društva Arena Hospitality u skladu s uvjetima Okvirnog ugovora) bude raskinut zbog bilo kakve povrede od strane bilo kojeg člana Grupe, PPHE Hotel Grupa ima pravo, po vlastitom nahođenju, prestati pridržavati se svoje obveze isključivosti u pogledu cjelokupne Regije srednje i istočne Europe ili njenog dijela. Ako PPHE Hotel Grupa odluči raskinuti takve odredbe u odnosu na cijelu Regiju srednje i istočne Europe, tada će prestati i sama isključivost po Okvirnom ugovoru. PPHE Hotel Grupa ima pravo raskinuti Okvirni ugovor ako PPHE Hotel Grupa prestane kontrolirati Društvo, društvo Arena Hospitality ili Grupu. Okvirni ugovor također može biti raskinut ili od strane PPHE Hotel Grupe ili od strane društva Arena Hospitality po nastupu određenih pobrojanih slučajeva povreda ugovornih obveza (iako to neće imati utjecaj na bilo koji Ugovor o upravljanju ili LSM ugovor tada na snazi, koji će se nastaviti primjenjivati u skladu s njihovim uvjetima). Ne bude li ranije raskinut, Okvirni ugovor prestaje dana 21. prosinca 2046. godine.

### ***LSM ugovori***

U okviru Operativnog restrukturiranja, PPHE Hotel Grupa i sva relevantna društva koja su vlasnici/zakupnici pojedinih smještajnih objekata unutar Grupe sklopili su LSM ugovore prema kojima će različite usluge, uključujući pravo upravljanja i razvoja brenda Park Plaza ili, u slučaju relevantnih njemačkih i mađarskih objekata koji posluju kao art'otel, brenda art'otel, pružati PPHE Hotel Grupa u odnosu na poslovanje svakog od objekata. Nadalje, PPHE Hotel Grupa se obvezala pružati određene usluge grupne prodaje, marketinga i druge centralne usluge svakom od hotela, turističkih naselja i kampova. Svaki LSM ugovor prestaje protekom roka na koji je sklopljen primjenjivi Ugovor o upravljanju ili na takav kasniji datum kako se ugovorne strane dogovore.

Prema LSM ugovorima, PPHE Hotel Grupa ima pravo na mjesečne naknade, uključujući naknadu za licenciju, prodaju i marketing koja se temelji na ukupnim prihodima ostvarenim od nekretnina i, u slučaju brendiranih smještajnih objekata, naknadu za rezervacije za svaku rezervaciju obrađenu putem Središnjeg rezervacijskog sustava Carlsona.

Prema svakom LSM ugovoru, relevantnom društvu koje je vlasnik/zakupnik pojedinog smještajnog objekta zabranjeno je prenijeti ili dopustiti prijenos relevantnog objekta bez prethodne suglasnosti PPHE Hotel Grupe. U slučaju bilo kakvog predloženog prijenosa objekta, društvo vlasnik objekta dužno je prvo ponuditi prijenos takve imovine PPHE Hotel Grupi. Isto tako, bilo kakav predloženi prijenos udjela u kapitalu društva koje je vlasnik/zakupnik pojedinog objekta, koji prijenos bi rezultirao promjenom kontrole, također bi zahtijevao prethodnu suglasnost PPHE Hotel Grupe i rezultirao pravom PPHE Hotel Grupe da prva podnese ponudu (s time da ništa ne sprječava prijenos udjela u temeljnom kapitalu Društva dok su njegove dionice uvrštene na burzi).

Svaka strana može raskinuti svaki od LSM ugovora (i) nakon nastupa određenih navedenih slučajeva povrede ugovora od strane druge strane (osim ako nisu otklonjene) ili (ii) ako je predmetni objekt znatno oštećen, izvlašten ili uništen. Pored toga, PPHE Hotel Grupa ima pravo raskinuti bilo koji LSM ugovor

ako upravitelj ili vlasnik/zakupnik predmetnih objekata (ili bilo koje njihove povezane osobe) postanu „zabranjene osobe“, uključujući konkurenta PPHE Hotel Grupe ili osobu lošeg ugleda ili osobu nedostatne financijske snage.

### **Ugovori o upravljanju**

Vezano uz Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje, sve obveze upravitelja iz Prethodnih ugovora o upravljanju (osim onih koje se odnose na pružanje određenih usluga licencija, prodaje i marketinga) prenesene su s društva iz PPHE Hotel Grupe na društvo Arena Hospitality. Prije toga, društvo kćer u stopostotnom vlasništvu PPHE Hotel Grupe imalo je pravo kao upravitelj na određene naknade plative od strane društava vlasnika/zakupnika pojedinih smještajnih objekata. Nakon Operativnog restrukturiranja, društvo Arena Hospitality, koje je u 88%-tnom indirektnom vlasništvu Društva i u 12%-tnom indirektnom vlasništvu PPHE Hotel Grupe, ostvaruje naknade upravitelja koje uključuju osnovnu naknadu (*base fee*) koja se temelji na ukupnim prihodima ostvarenim od strane relevantnog objekta i poticajnu naknadu (*incentive fee*) koja se temelji na usklađenoj bruto operativnoj dobiti relevantnog objekta.

Prema Ugovorima o upravljanju, društvo Arena Hospitality odgovorno je za usmjeravanje i nadzor poslovanja svakog od smještajnih objekata u skladu s važećim standardima i zahtjevima poslovanja. Razdoblje trajanja svakog Ugovora o upravljanju počinje teći od dana početka važenja relevantnog Prethodnog ugovora o upravljanju i istječe (u odnosu na objekte u Republici Hrvatskoj) na dvadesetu godišnjicu od datuma početka važenja, ili (u odnosu na objekte u Njemačkoj i Mađarskoj) istekom dvadesete pune kalendarske godine nakon datuma početka važenja (ili, u slučaju zakupa objekta na kraće razdoblje, nakon isteka tog zakupa), u svakom slučaju podložno opciji produljenja roka.

### **12.2 Jamstva povezana s kreditima Deutsche Hypo**

PPHE Hotel Grupa djeluje kao jamac za određene obveze Grupe na temelju ugovora o kreditu s Deutsche Hypothekbank (Aktien-Gesellschaft) (**Deutsche Hypo**) sklopljenih radi financiranja stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne, art'otel berlin kudamm, art'otel berlin mitte, Park Plaza Berlin Kudamm i Park Plaza Nürnberg.

Društvo je dalo kontra-jamstvo PPHE Hotel Grupi u odnosu na iznose duga na temelju gore navedenih jamstava do maksimalnog iznosa od 36,5 milijuna eura, koje stupa na snagu od datuma potvrde usklađenosti Društva s financijskim odredbama navedenim u određenim ugovorima o kreditu sa Zagrebačkom bankom, putem revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe (kako je pojam Grupe definiran u spomenutim ugovorima o kreditu) za 2017. godinu, a nakon ispunjavanja od strane Grupe određenih financijskih obveza.

Za dodatne informacije o ugovorima o kreditu Deutsche Hypo i Zagrebačke banke vidjeti *Poglavlje 15.8 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe—Likvidnost i izvori kapitala—Izvori kapitala—Bankovni krediti“*.

### **12.3 Zajmovi povezani sa stjecanjem vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm**

U prosincu 2016. godine i siječnju 2017. godine, PPHE Hotel Grupa dala je Grupi (putem svog društva kćeri, Euro Sea) dva zajma u iznosu do ukupno 11 milijuna eura za djelomično financiranje stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm od strane društava ACO Hotel Holding B.V. i ABK Hotel Holding B.V. koja društva su u 100%-tnom neizravnom vlasništvu Grupe. Pravo vlasništva stečeno je kupnjom od treće strane od koje je Grupa prethodno nekretnine uzimala u zakup, a stjecanja su okončana u veljači 2017. godine. Zajmovi nose kamatu od 6,50% godišnje. Zajam u iznosu do 10 milijuna EUR otplaćuje se na raniji od sljedećih datuma (i) datum dospeljeća (koji je osam godina od 25. siječnja 2017. godine ili takvog drugog datuma kako se suglase Društvo i Euro Sea) i (ii) datum koji nastupa 14 dana nakon primitka od strane Društva dostatnih sredstava temeljem Ponude, a zajam u iznosu od 1 milijun EUR otplaćuje se na datum dospeljeća koji je osam godina od 6. prosinca 2016. godine.

### **12.4 Jamstvo za uredno izvršenje zakupa art'otel budapest**

PPHE Hotel Grupa dala je jamstvo za uredno izvršenje obveza zakupnika prema zakupodavcu temeljem zakupa hotela art'otel budapest. Prema tom jamstvu, PPHE Hotel Grupa obvezala se platiti do 500.000 eura u slučaju da zakupnik ne ispuni neku od svojih obveza za vrijeme trajanja zakupa.

## **12.5 Ugovor o upravljanju hotela art'otel dresden**

Grupa ima sklopljen Ugovor o upravljanju s PPHE Hotel Grupom, kao nositeljem zakupa hotela art'otel dresden, pri čemu Grupa upravlja nekretninom, odnosno smještajnim objektom. Grupa zaračunava, između ostalog, osnovnu i poticajnu naknadu kao postotak ukupnog prihoda i usklađene bruto dobiti iz poslovanja hotela, te su joj nadoknađeni određeni dijelovi nastalih troškova. Ugovor o upravljanju traje do 2033. godine.

## **12.6 Stjecanje Bora društava**

U lipnju 2016. godine PPHE Hotel Grupa je indirektno (putem Dvadeset Devet d.o.o. (Hrvatska), u sklopu svojih planova za razvoj Društva u vodeće hotelijersko društvo u Regiji srednje i istočne Europe, sklopila ugovor o prodaji Bora društava Društvu za iznos od 108,55 milijuna kuna. Ukupnu naknadu za stjecanje odredila je neovisna treća strana procjenom Bora društava. Bora društva u vlasništvu su imala Sensimar Hotel Medulin i Ai Pini Resort u Medulinu i u zakupu od Društva turističko naselje Zlatne Stijene Resort u Puli. Stjecanje je okončano u lipnju 2016. godine, a u listopadu 2016. godine Bora društva su pripojena Društvu. Kao dio ugovora o prodaji, PPHE Hotel Grupa dala je jamstva koja se odnose na Bora društva, a razdoblje u kojem je moguće postaviti zahtjeve vezane uz eventualne povrede određenih jamstava ne istječe prije prosinca 2017. godine a, u određenim poreznim pitanjima, prije lipnja 2018. godine.

## **12.7 Sugarhill opcija**

Dana 23. prosinca 2016. godine, Društvo i član PPHE Hotel Grupe sklopili su sporazum o opciji temeljem kojeg je PPHE Hotel Grupa dala Društvu, kao ovlašteniku, pravo opcije stjecanja preostalih 12% upisanog i plaćenog temeljnog kapitala Sugarhilla tijekom razdoblja od 18 mjeseci nakon datuma zaključenja transakcije Unosa Sugarhilla, za ukupnu cijenu od 8,33 milijuna eura.

## 13. PREGLED INDUSTRIJE

Ovo Poglavlje opisuje industriju i tržišta na kojima Grupa posluje. Posebno, ovo se Poglavlje fokusira na makroekonomske pokazatelje i pokazatelje specifične za industriju Njemačke i Hrvatske, a koja su ključna tržišta Grupe.

Određene informacije u ovom Poglavlju koje se odnose na opće makroekonomsko okruženje, tržišno okruženje, kretanja na tržištu, stope rasta, tržišne trendove, trendove u industriji, konkurentsko okruženje i slične informacije predstavljaju procjene temeljene na podacima prikupljenim od strane stručnih organizacija, savjetnika i analitičara, uz podatke o tržištu iz ostalih vanjskih i javno dostupnih izvora i poznavanja tržišta od strane Društva. Društvo smatra da su ove informacije pouzdane, ali iste nije samostalno potvrdilo i ne može jamčiti točnost i potpunost istih. Više informacija o izvorima podataka o industriji i tržištu nalazi se u Poglavlju 4.2 „Opće informacije—Prikaz financijskih i drugih informacija—Izvori podataka o industriji i tržištu“.

Gdje se navodi kao izvor, informacije i podaci sadržani u ovom Poglavlju koji se odnose na hotelsku industriju u Hrvatskoj dostavljeni su od strane HORWATH i HORWATH CONSULTING ZAGREB d.o.o., člana Horwath HTL International (**Horwath HTL**), te su preuzete iz baze podataka Horwath HTL i ostalih izvora. Horwath HTL savjetovao je da: (i) neke informacije u bazi podataka Horwath HTL proizlaze iz procjena ili subjektivnih prosudbi; (ii) informacije u bazama podataka drugih agencija za prikupljanje podataka o hotelima i razonodi mogu se razlikovati od informacija u bazi podataka Horwath HTL; i (iii) iako je Horwath HTL postupao s dužnom pažnjom u sastavljanju statističkih i grafičkih informacija i vjeruje da su iste precizne i točne, prikupljanje podataka podliježe ograničenoj reviziji i postupcima provjere točnosti i mogu sadržavati pogreške.

Gdje se navodi kao izvor, informacije i podaci sadržani u ovom Poglavlju koji se odnose na njemačku hotelijersku industriju dostavljeni su od strane STR-a, te su preuzeti iz mjesečnog STAR izvješća od STR-a.

Sljedeće poglavlje sadrži predviđajuće izjave, stoga treba vidjeti Poglavlje 4.1 „Opće informacije—Upozorenje vezano za predviđajuće izjave“. Sve informacije o prognozama i druge predviđajuće izjave u ovom Poglavlju nisu jamstva budućih ishoda i ti budući ishodi mogu se bitno razlikovati od trenutnih očekivanja. Brojni čimbenici mogu uzrokovati takve razlike ili doprinijeti njihovom nastanku, vidjeti Poglavlje 2. „Čimbenici rizika“ u odnosu na dodatne pojedinosti.

### 13.1 Uvod

Prema podacima Svjetskog vijeća za putovanja i turizam (**WTTC**), industrija putovanja i turizma jedna je od najvećih i najbrže rastućih segmenata globalnog gospodarstva. WTTC navodi da je u 2016. godini kombinirani izravni i neizravni doprinos industrije putovanja i turizma predstavljao 10,2% ukupnog svjetskog bruto domaćeg proizvoda (**BDP**). Nadalje, WTTC previđa da će izravan doprinos industrije svjetskom BDP-u rasti po ukupnoj godišnjoj stopi rasta (**CAGR**), usklađenoj za inflaciju, od 3,9% u razdoblju od 2017. – 2027. godine. Turizam u Europi raste već sedmu uzastopnu godinu i drži više od 50% tržišnog udjela turizma na globalnoj razini. Prognoze za hotelijersku industriju u Regiji srednje i istočne Europe pokazuju nastavak rasta tržišta turizma i putovanja, ponajviše uslijed stabilnih gospodarskih uvjeta u Europi.

Hotelijerska industrija u Njemačkoj i Hrvatskoj u posljednje vrijeme bilježi snažan rast ključnih pokazatelja industrije, kao što su broj dolazaka i noćenja, turistička potrošnja i RevPAR, posebno u Hrvatskoj. Broj turista koji putuju u Republiku Hrvatsku više se nego udvostručio od 2000. godine, dok se u Njemačkoj očekuje porast broja noćenja za 80% do 2030. godine. U prvih 11 mjeseci 2016. godine, hoteli s 4 i 5 zvjezdica u Hrvatskoj imali su rast RevPAR-a od 5,2% u usporedbi s istim razdobljem u 2015. godini, dok je Njemačka ostvarila RevPAR rast od 4,6%.

Procjena prodora brendova na pojedina tržišta Regije srednje i istočne Europe ukazuje da postoji još uvijek značajan potencijal za povećanje broja novih brendiranih smještajnih jedinica. Primjerice, Prag bilježi 36% prodora brendiranih smještajnih jedinica, a Bratislava 46%. Kako bi ostvarili više stope rasta i iskoristili potencijal za jači prodor brenda na tržište, međunarodni hotelski operatori uglavnom se šire putem franšiznih ugovora i ugovora o upravljanju.



## 13.2 Pokretači industrije

Gospodarski oporavak u Hrvatskoj i Njemačkoj nakon financijske krize 2008. godini, te pad cijene nafte, doveli su do smanjenja nezaposlenosti i povećanja dohotka domaćinstva što je ublažilo rast pritiska na troškove života i snizilo troškove putovanja. Navedeni faktori pridonijeli su rastu industrije putovanja i turizma, za koje se očekuje da će u sljedećih 10 godina rasti po višoj stopi nego gospodarstvo općenito. Predviđanja za hotelijersku industriju u Njemačkoj i Hrvatskoj čine se obećavajućim, pri čemu se povjerenje potrošača i potrošnja u većini Europe povećava, a demografska slika se mijenja u korist mlađih generacija koje putuju češće od starijih generacija, kako u poslovne svrhe tako i u privatne svrhe.

Jedan od ključnih razloga snažnijeg rasta hrvatskog turizma leži u činjenici da su ključna tržišta s kojih gosti dolaze (**Ključna emitivna tržišta**) države s visokim dohotkom poput Njemačke, Austrije i Nizozemske.

## 13.3 Makroekonomsko okruženje

Ključna emitivna tržišta imaju snažne makroekonomske temelje, sa stabilnim javnim financijama i rastom produktivnosti. Procjene pokazuju da će ta tržišta nastaviti svoj pozitivan gospodarski razvoj u godinama koje slijede.

Njemačka, čiji građani čine najveći udio u noćenjima Grupe, smatra se jednim od najsnažnijih gospodarstava u Europi s jakom proizvodnom i izvoznom bazom, niskom stopom nezaposlenosti, padajućim javnim dugom te rastućom populacijom. OECD procjenjuje da će tijekom iduće dvije godine njemačko gospodarstvo rasti po stopi od 1,7%. Državi je dodijeljen rejting AAA od strane Standard & Poor's.

## 13.4 Tržišno okruženje

### *Povoljno makroekonomsko okruženje*

Povoljno makroekonomsko okruženje na Ključnim emitivnim tržištima jedan je od pokretača potražnje u hotelijerskoj industriji u Hrvatskoj i Njemačkoj.

Obnova hotela, poboljšanja u prometnoj infrastrukturi te razvoj novih destinacijskih proizvoda i usluga omogućuju hotelijerskim društvima pristup novim segmentima gostiju na Ključnim emitivnim tržištima i razvoj potražnje na novim rastućim tržištima poput SAD-a, Kine i Ujedinjene Kraljevine.

Dolasci i noćenja turista u Hrvatskoj u stalnom su porastu od 1999. godine, s iznimkom 2009. godine u kojoj nije zabilježen rast. Tijekom posljednjih nekoliko godina rast je ubrzan te je gotovo isključivo potaknut porastom međunarodnih dolazaka. U 2016. godini, noćenja su dosegla 78 milijuna, što je 9% više u odnosu na prethodnu godinu.

<b>Hrvatska</b>	<b>2010.</b>	<b>2011.</b>	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>šestogodišnji CAGR (%)</b>
Dolasci (tisuće).....	10.604	11.455	11.834	12.441	13.127	14.343	15.597	7
Noćenja (tisuće).....	56.416	60.354	62.743	64.827	66.483	71.605	78.061	6

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

Hrvatskom turističkom industrijom i dalje dominira privatni smještaj, koji čini približno 50% ukupno raspoloživih kreveta, dok su kampovi drugi najpopularniji oblik smještaja. Na hotelskom tržištu, hoteli s 3 zvjezdice i 4 zvjezdice čine oko 80% ukupnih raspoloživih kreveta. Međutim, posljednjih godina evidentan je trend povećanja kategorizacije hotela, turističkih naselja i kampova na razinu od 4 i 5 zvjezdica.

Njemačka se također nalazi u razdoblju rasta broja dolazaka i noćenja, a u 2016. godini broj noćenja porastao je sedmu godinu zaredom, dosegnuvši 447 milijuna, što je povećanje od 2% u odnosu na prethodnu godinu. Rast njemačkog tržišta je ujednačeniji, pri čemu više od 50% dolazi od domaćih posjeta (izvor: Savezni ured za statistiku Njemačke).

<b>Njemačka</b>	<b>2010.</b>	<b>2011.</b>	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>	<b>2014.</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>šestogodišnji CAGR (%)</b>
Dolasci (tisuće).....	139.991	147.062	152.718	155.188	160.785	166.787	Nije primjenjivo	4 <sup>(1)</sup>
Noćenja (tisuće).....	380.275	393.177	407.203	411.863	424.056	436.233	447.300	3

Izvor: Savezni ured za statistiku Njemačke (Destatis)

Napomene:

(1) Uzastopni petogodišnji CAGR, jer podaci za 2016. godinu nisu dostupni (različiti izvori prikazuju različite brojeve).

Ukupna izravna i neizravna potrošnja na putovanja i turizam u Hrvatskoj i Njemačkoj u 2016. godini iznosila je 11,5 milijardi eura odnosno 337,7 milijardi eura, dok su prva predviđanja WTTC-a za 2017. godinu 12,2 milijardi eura odnosno 341,8 milijardi eura. U Hrvatskoj, doprinos sektora BDP-u u 2016. godini iznosio je 24,7%, dok za 2017. godinu WTTC procjenjuje da će rasti do 26,4%, što u europskom kontekstu čini Hrvatsku visoko ovisnom o tom sektoru (izvor: WTTC). Na globalnoj razini, Hrvatska ima 29-ti po veličini relativni ukupni doprinos putovanja i turizma BDP-u.

Za razliku od toga, u Njemačkoj je potrošnja na putovanja i turizam činila 10,8% BDP-a, što je u kontekstu važnosti sektora za cjelokupno gospodarstvo, smješta ispod razine europskog prosjeka.

WTTC predviđa da će se u Hrvatskoj u idućih 10 godina doprinos industrije putovanja i turizma BDP-u porasti za 4,2% na 28,9%.

Jedan od razloga za prognozirani rast hrvatske industrije turizma je činjenica da je Hrvatska tek relativno nedavno postala značajna mediteranska turistička destinacija i time ušla u fokus velikih međunarodnih kompanija koje se bave organizacijom putovanja. Hrvatska je i dalje jedno od najbolje zaštićenih ekoloških područja u Europi, pri čemu 47% njezinog kopnenog područja i 39% morskog područja ima status posebno zaštićenih te zaštićenih područja. Hrvatska ima 19 nacionalnih parkova i parkova prirode, a neki, poput Nacionalnog parka Plitvička jezera, proglašeni su Svjetskom prirodnom baštinom pod zaštitom UNESCO-a. Hrvatska ima sedam spomenika u sklopu Svjetske kulturne baštine UNESCO-a i 13 nematerijalnih kulturnih dobara uvrštenih u popis UNESCO-a.

Dodatni poticaj za rast sektora proizlazi iz članstva Hrvatske u Europskoj uniji, a u budućnosti bi rast prihoda od turizma također mogao biti potaknut uvođenjem eura, što je planirano od strane političkog i monetarnog vodstva u idućih četiri do šest godina.

### *Sigurnosni problemi*

Daljnji razlog snažnog rasta pokazatelja za Hrvatsku u posljednje tri godine posljedica je toga da je Hrvatska u manjoj mjeri štetno pogođena rastućim međunarodnim sigurnosnim rizicima i geopolitičkim problemima. To se posebno odnosi na konkurentne destinacije kao što su Turska, Grčka, Egipat i Tunis. Prema indeksu globalnog terorizma (GTI) za 2016. godinu, koji prikazuje trendove u terorizmu, odnosno njegovu geografsku raspodjelu, učestalost te ekonomske učinke i posljedice na države, Njemačka se nalazi na 41. mjestu, dok se Hrvatska nalazi u skupini država s najnižim utjecajem terorizma (na 126. mjestu od 129) i ova se vrijednost poboljšava od 2013. godine. Za razliku o toga, ključni konkurenti Hrvatske umjereno su do snažno pogođeni terorizmom i opasnosti od terorizma.

### *Odmorišna vs. poslovna putovanja*

Poslovanje Grupe u Hrvatskoj odražava ukupno stanje na hrvatskom tržištu, u smislu da gotovo svi prihodi potječu od odmorišnog turizma i više od 90% prihoda od stranih gostiju. Poslovanje Grupe u Njemačkoj pretežno je usmjereno na domaće, njemačke goste te oko 60% prihoda dolazi od poslovnih gostiju.

Hrvatska je uglavnom destinacija za odmor stranih gostiju, dok njemačko tržište putovanja i turizma ima više uravnoteženu podjelu između potrošnje u poslovne svrhe i privatne svrhe. Njemačka hotelska industrija uglavnom je usmjerena na domaća putovanja i kao takva puno manje pogođena konkurentskim destinacijama i sigurnosnim rizicima.

<b>Hrvatska</b>	<b>Postotak (%)</b>
Odmor .....	94,5
Poslovne svrhe .....	4,6
Ostalo.....	0,9

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

<b>Njemačka</b>	<b>Postotak (%)</b>
Odmor .....	55,0
Poslovne svrhe .....	25,0
Ostalo.....	20,0

Izvor: Njemačka putovanja (2015.)

### 13.5 Sezonski karakter poslovanja

Tržište putovanja i turizma u Hrvatskoj izrazito je sezonskog karaktera s 86% noćenja tijekom ljetne sezone od lipnja do rujna. Ipak, tijekom posljednjih nekoliko godina primjetan je porast popunjenosti tijekom predsezone/posezone (travanj i listopad), prvenstveno zbog poboljšanja u kvaliteti smještaja i proširenja ponude usluga kao što su wellness, sport (uključujući nova golf igrališta i biciklističke staze) i gastronomska ponuda te destinacijski proizvodi i usluge izvan glavne sezone. Kao posljedica ovih inicijativa, noćenja u predsezoni i posezoni doživjela su snažan porast. Također, širi gospodarski oporavak povećao je potražnju za MICE uslugama (poslovni sastanci, motivacijska i poticajna putovanja, konferencije, sajmovi i izložbe) (*Meetings, Incentives, Conferencing and Exhibitions*) imajući tako utjecaj na rezultate predsezone/posezone u Hrvatskoj.

Tržište putovanja i turizma u Njemačkoj je znatno manje sezonskog karaktera jer se oslanja više na gradske hotele i poslovna putovanja.

### 13.6 Modeli poslovanja

Povijesno gledano, ulaganja u nove hotele u Hrvatskoj bila su ograničena zbog određenih pitanja vezanih uz privatizaciju, te vezanih uz režime koji se primjenjuju na turistička zemljišta i pomorsko dobro te s njima povezanih propisa. Spomenuta pitanja također su ometala razvoj alternativnih mogućnosti financiranja kao što su dugoročni zakupi. Stoga je trenutno dominantan model poslovanja u Hrvatskoj lokalno vlasništvo i upravljanje, iako je prisutan i veliki broj međunarodnih hotelskih brendova s porastom njihovog udjela na tržištu.

<b>Hrvatska – Struktura prema modelu upravljanja</b>	<b>Postotak (%)</b>
Upravljanje.....	51
Franšiza .....	18
Upravljanje/djelomično vlasništvo.....	29
Zakup.....	2

Izvor: Horwath HTL

<b>Hrvatska – Struktura prema međunarodnim standardima kvalitete</b>	<b>Postotak (%)</b>
Više srednja ( <i>Upper Midscale</i> ) .....	27
Viša ( <i>Upper</i> ).....	42
Visoka ( <i>Upper Upscale</i> ) .....	29
Luksuzna ( <i>Luxury</i> ).....	2

Izvor: Horwath HTL, rujan 2016. godine

U Hrvatskoj postoji širok raspon brendova/operatora hotela. Trenutno su prisutni globalni hotelski brendovi (primjerice, Hilton i Sheraton), europski brendovi (primjerice, Falkensteiner, Arcotel) te brojni marketinški konzorciji (primjerice, the Leading Hotels of the World, Small Luxury Hotels of the World, Relais&Chateaux i Design Hotels). Neovisno o navedenom, udio međunarodno brendiranih smještajnih jedinica još je uvijek vrlo nizak, te iznosi 16% u 2015. godini. Najveći udio brendiranih hotela, oko 83%, prisutan je u smještajnoj vrsti – turističko naselje, koja se nalaze uzduž jadranske obale, pri čemu

brendovi Melia i Park Plaza drže više od 50% ponude smještajnih jedinica. Operatori kao što su Marriot i Hyatt nedavno su najavili ulazak na tržište.

Hotelski brendovi i njihov udio u smještajnim kapacitetima u Hrvatskoj	Broj smještajnih jedinica	Ukupni postotak (%)
Sol Hotels and Resorts.....	1.943	27
Park Plaza .....	1.357	19
Falkensteiner Hotels & Residences.....	766	10
Sheraton Hotels & Residences.....	557	8
Radisson Blu.....	451	6
Melia Hotels & Resorts.....	431	6
LeMeridien .....	381	5
Westin Hotels & Resorts .....	378	5
Rixos Hotels.....	254	3
Kempinski Hotels .....	186	3
Life Class Hotels & Spa.....	157	2
Doubletree by Hilton.....	152	2
Arcotel Hotels.....	150	2
Hilton Hotels & Resorts .....	147	2
<b>Ukupno .....</b>	<b>7.310</b>	<b>100</b>

Izvor: Horwath HTL, 30. rujna 2016. godine

Njemačko hotelsko tržište uglavnom se temelji na zakupu, a smještajni objekti u pravilu su u vlasništvu institucionalnih ulagatelja. Spomenuti zakupi su uglavnom dugoročni aranžmani s visokim udjelom fiksne zakupnine ili mjesečnim iznosima zakupnine na temelju određenog postotka od prihoda poslovanja tog hotela (podložno, u većini slučajeva, minimalnom iznosu neovisnom o prihodima od poslovanja). Zbog razvoja tržišta kapitala i njemačke gospodarske stabilnosti, financiranje zakupa nekretnina vrlo je razvijeno u Njemačkoj te posjeduje privlačan omjer rizika i koristi.

### 13.7 Hrvatska: hotelijerska industrija u fokusu

Iako hrvatski hoteli imaju veću popunjenost za vrijeme glavne sezone od hotela u ostalim mediteranskim zemljama, razdoblja predsezone, posezone i izvan sezone u Hrvatskoj trenutno su znatno slabija u usporedbi s drugim mediteranskim zemljama, što dovodi do znatno niže ukupne stope popunjenosti na godišnjoj razini. Nedovoljno iskorištena predsezona i posezona predstavljaju visok potencijal za rast popunjenosti i RevPAR-a. Također, čini se da postoji potencijal za daljnja povećanja cijena smještajnih jedinica, jer je prosječni ADR na hrvatskom priobalju još uvijek niži nego u konkurentskim destinacijama južne Europe.

Ključni pokazatelji uspješnosti za hotele s 4*/5*	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	11/2015.	11/2016.
<b>Južna Europa<sup>(1)</sup></b>								
OCC jedinica (%).....	60	63	62	63	65	65	69	69
ADR (EUR).....	98	101	102	103	106	115	116	116
RevPAR (EUR).....	59	63	63	65	69	75	80	80
<b>Hrvatsko priobalje</b>								
OCC jedinica (%).....	35	41	43	43	43	45	49	52
ADR (EUR).....	89	102	110	113	108	119	120	124
RevPAR (EUR).....	30	42	49	51	48	55	60	66
<b>Istra</b>								
OCC jedinica (%).....	43	41	44	45	45	48	52	53
ADR (EUR).....	87	88	105	108	110	111	113	112
RevPAR (EUR).....	37	36	46	49	50	54	59	60

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

Napomene:

(1) Uključuje Francusku, Italiju, Maltu, Grčku, Španjolsku, Tursku i Portugal

Unatoč tome što je Istra, uz Dubrovnik, najrazvijenija hrvatska turistička regija te unatoč kontinuirano visokom rastu, čini se da još uvijek ima prostora za dodatan rast RevPAR-a prema razinama konkurentskih destinacija.

RevPAR (EUR)	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	11/2015.	11/2016.
Francuska.....	100	107	72	113	112	93	95	85
Italija.....	70	75	73	77	81	94	97	94
Malta .....	58	62	64	69	80	88	91	95
Grčka.....	57	61	54	58	71	74	78	83
Španjolska.....	51	55	54	57	63	72	73	82
Prosjeak odabranih država.....	67	72	63	75	61	84	87	88
Hrvatska 4* i 5* .....	36	41	47	48	48	52	57	60
<b>ISTRA</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>46</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>60</b>
Istra u usporedbi s odabranim državama (%)	(45)	(50)	(27)	(35)	(19)	(36)	(32)	(31)

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

### Istra

Istra je jedna od najpopularnijih turističkih destinacija u Hrvatskoj sa skoro 20% ukupnih noćenja turista u Hrvatskoj u posljednjih šest godina. Njezina slikovita obala i antičko rimsko naslijeđe čine je atraktivnom turističkom destinacijom za strane turiste, koji su činili više od 90% gostiju u Istri tijekom 2016. godine. Cjelokupno poslovanje Grupe u Hrvatskoj nalazi se u Istri, na popularnim lokacijama u Puli, Medulinu i Premanturi.

Istra	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	Šestogodišnji CAGR (%)
Dolasci (u tisućama).....	2.628	2.896	2.985	2.981	3.059	3.370	3.763	6
Noćenja (u tisućama) .....	17.732	19.095	19.877	19.445	19.545	20.967	23.128	5

Izvor: Državni zavod za statistiku, Hrvatska turistička zajednica

U usporedbi s ostalim velikim istarskim turističkim destinacijama kao što su Rovinj, Poreč i Umag, gradovi Pula i Medulin ostvarili su veće stope rasta u broju noćenja s prosječnom godišnjom stopom rasta od 6%, u usporedbi s njihovim odgovarajućim stopama rasta od 4%, 4% odnosno 3%.

Pula i Medulin	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	Šestogodišnji CAGR (%)
Dolasci (u tisućama).....	463	513	514	522	541	606	696	7
Noćenja (u tisućama) .....	2.910	3.160	3.179	3.189	3.274	3.581	4.014	6

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

Smještajni kapaciteti	2014.		2015.		2016.		Ukupni udio Grupe (%)	
	Nekretnine	Kreveti	Nekretnine	Kreveti	Nekretnine	Kreveti	Nekretnine	Kreveti
Hoteli .....	98	27.689	103	28.392	102	27.847	7	6
Turistička naselja .....	13	8.048	15	9.594	18	10.743	22	10
Kampovi.....	21	41.338	31	48.183	53	114.403	15	5

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

	2013.		2014.		2015.		11/2015.		11/2016.	
Hoteli (3/4*) (bez Pule i Medulina) .....	3*	4*	3*	4*	3*	4*	3*	4*	3*	4*
OCC (%; 365 dana).....	39	45	38	44	39	47	42	50	43	50
ADR (EUR) .....	62	85	61	84	59	82	59	82	62	87
RevPAR (EUR) .....	24	38	23	37	23	38	24	41	26	44

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

	2013.		2014.		2015.		11/2015.		11/2016.	
Turistička naselja (3/4*) (bez Pule i Medulina) .....	3*	4*	3*	4*	3*	4*	3*	4*	3*	4*
OCC (% , 365 dana).....	30	33	33	32	34	34	37	37	37	37
ADR (EUR) .....	68	100	66	88	61	85	61	85	65	86
RevPAR (EUR) .....	20	33	21	28	21	29	23	32	24	32

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

	2013.		2014.		2015.		11/2015.		11/2016.	
Kampovi (3/4*) (bez Pule i Medulina) .....	3*	4*	3*	4*	3*	4*	3*	4*	3*	4*
OCC (% , 365 dana).....	27	24	27	24	27	25	30	27	29	27
ADR (EUR) .....	29	32	31	33	31	33	31	33	34	36
RevPAR (EUR) .....	8	8	8	8	8	8	9	9	10	10

Izvor: Horwath HTL, 14. veljače 2017. godine

### 13.8 Njemačka: hotelijerska industrija u fokusu

Njemačka je najveće gospodarstvo u Europskoj uniji (21% EU BDP-a u 2016. godini) i četvrto po veličini u svijetu. Sa stanovništvom od 82,2 milijuna, Njemačka je najmnogoljudnija država članica EU-a.

Hotelijerska industrija brzo raste i Njemačka postaje sve popularnija destinacija za putnike iz cijelog svijeta. U 2016. godini ostvareno je ukupno 447,3 milijuna noćenja, što predstavlja povećanje od 2,5% u odnosu na 2015. godinu. WTTC predviđa da će u narednih 10 godina potrošnja na putovanja i turizam u Njemačkoj rasti u prosjeku 2,3 % godišnje, što je mnogo veća stopa rasta od očekivane ukupne realne stope rasta gospodarstva u Njemačkoj. Uz Ujedinjenu Kraljevinu, a posebno London, Njemačka je jedno od najatraktivnijih hotelskih nekretninskih tržišta u Europi, tamo se održava dvije trećine svih važnijih globalnih poslovnih izložbi i sajmova, te u ovom segmentu poslovanja predstavlja svjetsko odredište broj jedan. Njemačka ima više od 16.000 hotela i tržište karakterizira relativno nizak, ali rastući udio brendiranih hotela (oko 11% u 2014. godini) i vrlo niska stopa prodora velikih međunarodnih hotelskih lanaca. Popunjenost u njemačkim hotelima dosegla je najviše razine u zadnjih nekoliko desetljeća, a rast RevPAR-a se konzistentno kreće u rasponu od 4-5% u razdoblju od zadnjih pet godina. Petnaest njemačkih gradova ima broj noćenja veći od jednog milijuna na godišnjoj razini, a od razdoblja ekonomske krize 2008./2009. godine, većina njih bolje posluje od konkurencije iz usporedivih europskih destinacija.

#### Berlin

Berlin je jedna od najpopularnijih globalnih turističkih destinacija i destinacija za međunarodne skupove i kongrese, a po broju noćenja četvrti je najpopularniji grad u Europi nakon Londona, Pariza i Barcelone. Nedavno je postao centrom europske *start-up* scene i također je najpopularniji njemački grad za MICE usluge (poslovni sastanci, motivacijska i poticajna putovanja, konferencije, sajmovi i izložbe – *Meetings, Incentives, Conferencing and Exhibitions*). Broj sudionika na konferencijama i konvencijama gotovo se utrostručio u posljednjih 15 godina. Konferencijski hoteli u Berlinu imaju središnju ulogu, te su u 2016. godini bili domaćini oko 120.400 događaja s gotovo 7,05 milijuna sudionika. Pored toga, postaje važno odredište za medicinski turizam i lokalna uprava snažno podupire proširenje klinika, bolnica i medicinskih istraživačkih instituta s ciljem da postane područje broj jedan za pružanje zdravstvene skrbi u Njemačkoj.

Na kraju 2015. godine, Berlin je imao otprilike 140.000 kreveta kod 780 pružatelja usluga smještaja. U ciljnom segmentu Grupe, onom s 4 zvjezdice, na kraju 2015. godine, grad je imao 25.796 soba, od kojih je 20.630 bilo brendirano, čime udio brendiranih soba Grupe u gradu iznosi 3%. U 2015. godini, Berlin je zabilježio 30,2 milijuna noćenja, što ukazuje na ograničene sezonske efekte. Grad ima dobro uspostavljenu ravnotežu između domaćih i stranih posjetitelja, pri čemu postotak stranih posjetitelja raste iz godine u godinu.

U posljednjih 10 godina, grad je imao stalan godišnji rast broja posjetitelja, duljine njihovog boravka i noćenja. Štoviše, dok se rast potražnje povećavao tijekom zadnjih nekoliko godina, rast ponude značajno se usporio, što je rezultiralo snažnim povećanjem popunjenosti i prosječnih dnevnih cijena, te posljedično RevPAR-a, osobito u segmentu hotela s 4 zvjezdice. Usprkos boljim brojkama, ključni

pokazatelji poslovanja hotela u gradu i dalje su općenito niži nego u drugim ključnim glavnim gradovima Europe.

	2014.	2015.	2016.
OCC (%) .....	78,3	80,5	80,5
ADR (EUR) .....	81	85	88
RevPAR (EUR) .....	64	69	71

Izvor: STR Global, odabrani konkurentski set, siječanj 2017. godine

### *Köln*

Hotelsko tržište Kölna ima dobro uspostavljenu ravnotežu u poslovanju i vrsti gostiju koja je vezana uz prisustvo međunarodnih korporacija u široj okolici grada, kao što su REWE Grupa i Turkcell, te atraktivnost grada kao turističkog odredišta zbog dobro očuvanog povijesnog središta i strateškog položaja na rijeci Rajni.

	2014.	2015.	2016.
OCC (%).....	68,5	72,3	71,1
ADR (EUR).....	92	102	103
RevPAR (EUR).....	63	74	73

Izvor: STR Global, odabrani konkurentski set, siječanj 2017. godine

### *Nürnberg*

Hotelsko tržište Nürnberga ostvaruje koristi od korporativnih sastanaka, poslovnih događaja te velikog broja domaćih i međunarodnih sajmova. Potražnja je dodatno potaknuta zahvaljujući mnogim korporacijama u Nürnbergu i njegovoj široj okolici.

	2014.	2015.	2016.
OCC (%).....	69,6	68,6	70,4
ADR (EUR).....	92	91	106
RevPAR (EUR).....	64	62	75

Izvor: STR Global, odabrani konkurentski set, siječanj 2017. godine

## **13.9 Mađarska: hotelijerska industrija u fokusu**

Slično hrvatskom turizmu, sezonski karakter predstavlja obilježje mađarskog turizma gdje turistička sezona traje od travnja do listopada. U 2015. godini, zabilježen je značajan porast u dolascima i noćenjima u hotelima s 4 i 5 zvjezdica, koji bilježe popunjenost od oko 70%. Prema mađarskom Središnjem uredu za statistiku, u 2016. godini stopa popunjenosti u hotelima porasla je za otprilike 2,5% u usporedbi s prethodnom godinom. U Budimpešti je RevPAR porastao za 9%, ADR za 6,1%, dok je popunjenost porasla za 2,7% u 2016. godini u odnosu na prethodnu godinu. Stopa prodora velikih međunarodnih hotelskih lanaca u Budimpeštu viša je nego u Njemačkoj, te je u 2015. godini iznosila 45%.

### *Budimpešta*

Tržište Budimpešte naraslo je tijekom posljednjih godina i uglavnom ostvaruje koristi od snažne poslovne i privatne potražnje, što je dodatno podržano događajima koji se održavaju na širem području grada kao što su utrke Formule 1 i Red Bull Air Race.

	2014.	2015.	2016.
OCC (%).....	63,3	69,2	72,6
ADR (EUR).....	47	50	53
RevPAR (EUR).....	30	35	38

Izvor: STR Global, odabrani konkurentski set, siječanj 2017. godine

### 13.10 Konkurentno okruženje

Turističko tržište u Hrvatskoj je relativno fragmentirano, pri čemu tržišni lideri, Valamar Riviera i Lukšić grupa (tj. Plava Laguna, Istraturist i Jadranski Luksuzni Hoteli ) drže više od 10% kategoriziranih smještajnih jedinica u hotelima, turističkim naseljima i kampovima, usprkos značajnom valu konsolidacije koji je započeo 2010. godine. Istra je s druge strane, visoko konsolidirana, pri čemu četiri najveće istarske i hrvatske turističke grupe (Valamar Riviera, Lukšić grupa, Maistra i Arenaturist) drže značajan postotak hotelskih jedinica i kampova, te velik udio smještaja visoke i luksuzne kategorije. Međutim, niti jedna od četiri najveće turističke grupe nema dominantan položaj na tržištu, pri čemu Valamar Riviera, Lukšić grupa i Maistra svaki drži približno 15-20% tržišnog udjela u istarskim hotelima, turističkim naseljima i kampovima, dok se Grupa nalazi na četvrtom mjestu s približno 10% udjela.

U 2015. godini, ukupna ulagačka aktivnost u odnosu na hotele u Hrvatskoj dosegla je 192 milijuna eura, u odnosu na 67 milijuna eura u 2014. godini, dok je broj kreveta s četiri i pet zvjezdica u razdoblju od 2010. godine do 2015. godine porastao za 18.884, što čini CAGR od 7%.

Njemačko hotelijersko tržište je oko 15 puta veće od hrvatskog tržišta i također je vrlo fragmentirano i kompetitivnije, pri čemu tržišni lider Accor ima 343 hotela i tržišni udio od 5%. Iako ovo predstavlja priliku za rast, širenje je izrazito kompetitivno, jer veće hotelske grupe nastoje povećati svoje tržišne udjele. U ožujku 2015. godine razvojna aktivnost u Njemačkoj bila je značajna, s približno 394 poduzetih projekta (više od 56.700 soba), osobito u Berlinu koji ima 29 novih hotela u razvojnoj fazi (5.300 soba). Od 2006. do 2015. godine, broj kreveta u Berlinu porastao je na godišnjoj razini s CAGR-om od 5,3%, dok je u istom razdoblju popunjenost kreveta porasla s 50,5% na 59,3%.



## 14. ODABRANE FINANCIJSKE INFORMACIJE

Sljedeće odabrane financijske informacije u cijelosti podliježu i treba ih čitati zajedno s informacijama i podacima sadržanima u *Prilogu A „Financijski izvještaji“* i *Poglavlju 15. „Pregled operativnog i financijskog poslovanja“*. Sva informativna preračunavanja iz kuna u eure u ovom Prospektu izvršena su prema srednjem tečaju na dan 31. prosinca 2016. godine, koji je iznosio 7,56 kuna za 1,00 euro, te koji je Društvo koristilo u pripremi Financijskih izvještaja Grupe u skladu s MSFI-jevima.

### 14.1 Odabrane financijske informacije Grupe

Tablice u nastavku prikazuju odabrane financijske informacije za Grupnu na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine. Odabrane financijske informacije u nastavku izvedene su bez značajnijih usklađenja iz Financijskih izvještaja Grupe sadržanih u *Prilogu A „Financijski izvještaji“*, a pripremljene su kako je opisano u pripadajućim bilješkama. Financijski izvještaji Grupe pripremljeni su u skladu s MSFI-jevima.

#### *Konsolidirani račun dobiti i gubitka Grupe<sup>(1)</sup>*

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	2016. (u tisućama HRK)	2016. (u tisućama EUR)	2015. (u tisućama HRK)	2014. (u tisućama HRK)
Prihodi	435.871	57.655	402.759	354.167
Poslovni rashodi	(295.100)	(39.034)	(277.047)	(255.932)
<b>EBITDAR</b>	<b>140.771</b>	<b>18.621</b>	<b>125.712</b>	<b>98.235</b>
Troškovi najma i koncesijska naknada za zemljišta	(8.748)	(1.157)	(8.771)	(8.903)
<b>EBITDA</b>	<b>132.023</b>	<b>17.463</b>	<b>116.941</b>	<b>89.332</b>
Amortizacija i umanjenje vrijednosti	(222.511)	(29.433)	(59.586)	(69.410)
<b>EBIT</b>	<b>(90.488)</b>	<b>(11.969)</b>	<b>57.355</b>	<b>19.922</b>
Financijski rashodi	(41.007)	(5.424)	(32.385)	(29.447)
Financijski prihodi	136	18	59	95
Ostali prihodi i rashodi	(6.612)	(875)	(1.297)	(1.416)
<b>(Gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>	<b>(137.971)</b>	<b>(18.250)</b>	<b>23.732</b>	<b>(10.846)</b>
Dobit od/(trošak) poreza na dobit	23.716	3.137	(5.793)	(1.951)
<b>(Gubitak)/dobit tekuće godine</b>	<b>(114.255)</b>	<b>15.113</b>	<b>17.939</b>	<b>(12.797)</b>

#### *Konsolidirani izvještaji o financijskom stanju Grupe<sup>(1)</sup>*

	Na dan 31. prosinca			
	2016. (u tisućama HRK)	2016. (u tisućama EUR)	2015. (u tisućama HRK)	2014. (u tisućama HRK)
Dugotrajna imovina	1.468.819	194.288	1.313.919	1.304.464
Kratkotrajna imovina	177.701	23.505	159.344	111.085
<b>Ukupna imovina</b>	<b>1.646.520</b>	<b>217.794</b>	<b>1.473.263</b>	<b>1.415.549</b>
Ukupni kapital	804.244	106.381	837.728	819.819
Dugoročne obveze	585.380	77.431	567.942	527.377
Kratkoročne obveze	256.896	33.981	67.593	68.353
Ukupne obveze	842.276	111.412	635.535	595.730
<b>Ukupni kapital i obveze</b>	<b>1.646.520</b>	<b>217.794</b>	<b>1.473.263</b>	<b>1.415.549</b>

#### *Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku Grupe<sup>(1)</sup>*

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	2016. (u tisućama HRK)	2016. (u tisućama EUR)	2015. (u tisućama HRK)	2014. (u tisućama HRK)
Novčani tok od poslovnih aktivnosti	118.119	15.624	93.410	82.375
Novčani tok od investicijskih aktivnosti	(157.942)	(20.892)	(72.124)	(147.032)
Novčani tok od financijske aktivnosti	22.442	2.969	28.219	95.925
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	(17.381)	(2.299)	49.505	31.268
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	147.787	19.549	98.282	67.014
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	130.406	17.249	147.787	98.282

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

Napomene:

- (1) Budući da je Unos Sugarhilla uključivao spajanje poslovanja pod zajedničkom kontrolom, nije bila riječ o poslovnom spajanju u smislu MSFI-ja 3. Retroaktivna primjena metode knjigovodstvene vrijednosti prednika mogla se primijeniti od 1. travnja 2016. godine kao datuma na koji je Sugarhill Grupa postala dijelom grupe društava pod zajedničkom kontrolom. Međutim, Društvo smatra da se tom metodom ne bi poboljšala kvaliteta informacija koje se daju ulagateljima za tekuću godinu i u nadolazećim godinama. Stoga se u slučaju stjecanja Sugarhill Grupe odlučilo za prospektivnu metodu. Sukladno tome, Financijski izvještaji Grupe odražavaju rezultate poslovanja za godine koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, a koji ne uključuju Sugarhill Grupu. Međutim, konsolidirani izvještaj o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine uzima u obzir učinak Unosa Sugarhilla, kao što će tako biti i u Financijskim izvještajima Grupe za razdoblje nakon 31. prosinca 2016. godine. Kao posljedica toga, izvještaj o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine nije izravno usporediv s izvještajima o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinac 2015. godine i na dan 31. prosinac 2014. godine.

#### Ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja za Grupu

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
OCC (%) <sup>(1)</sup> .....	45,3	44,2	45,9
Prosječna cijena smještajne jedinice (HRK) <sup>(2)</sup> .....	472,4	445,4	406,5
RevPAR (HRK) <sup>(3)</sup> .....	213,9	196,8	186,5
Usklađena dobit prije oporezivanja (u milijunima HRK) <sup>(4) (5)</sup> .....	42,7	25,0	3,8

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Predstavlja ukupne plaćene i popunjene jedinice podijeljene s brojem ukupnih raspoloživih jedinica, tj. brojem smještajnih jedinica u smještajnom objektu, iz kojeg su isključene jedinice koje nisu raspoložive zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga, na bazi 365 dana u godini.
- (2) Predstavlja ukupne prihode od smještajnih jedinica podijeljene s ukupnim brojem plaćenih jedinica popunjenih gostima smještajnog objekta.
- (3) Izračunava se dijeljenjem ukupnih prihoda od smještajnih jedinica s brojem ukupno raspoloživih jedinica. Raspoložive jedinice predstavljaju broj jedinica u smještajnom objektu u razdoblju tijekom kojeg je otvoren tijekom godine, pri čemu su isključene jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga.
- (4) Dobit prije oporezivanja usklađena u odnosu na učinke događaja i transakcija koje su, prema mišljenju Društva, izvanredne ili jednokratne.
- (5) Vidjeti *Poglavlje 15.5 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Alternativne mjere uspješnosti“* za prilagođavanje usklađene dobiti prije oporezivanja. Navedeno nije mjera uspješnosti poslovanja prema MSFI-jevima i potencijalni Ulagatelji navedeno ne bi trebali smatrati alternativnom mjerom uspješnosti poslovanja prema MSFI-jevima.

## 14.2 Odabrane financijske informacije Sugarhill Grupe

Tablice u nastavku prikazuju odabrane financijske informacije Sugarhill Grupe na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine. Odabrane financijske informacije u nastavku izvedene su bez značajnijih usklađenja iz Financijskih izvještaja Sugarhill Grupe sadržanih u *Prilogu A „Financijski izvještaji“*, a pripremljene su kako je opisano u pripadajućim bilješkama. Financijski izvještaji Sugarhill Grupe pripremljeni su u skladu s MSFI-jevima na istoj osnovi korištenoj kod pripreme Financijskih izvještaja Grupe.

#### Račun dobiti i gubitka Sugarhill Grupe

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	2016. (u tisućama HRK)	2016. (u tisućama EUR)	2015. (u tisućama HRK)	2014. (u tisućama HRK)
Prihodi.....	202.005	26.720	187.186	175.148
Poslovni rashodi.....	(144.805)	19.154	(132.132)	(121.147)
<b>EBITDAR</b> .....	<b>57.200</b>	7.566	<b>55.054</b>	<b>54.001</b>
Troškovi najma.....	(43.199)	(5.714)	(53.840)	(46.277)
<b>EBITDA</b> .....	<b>14.001</b>	1.852	<b>1.214</b>	<b>7.724</b>
Amortizacija.....	(3.656)	(484)	(1.893)	(2.323)
<b>EBIT</b> .....	<b>10.345</b>	1.368	<b>(679)</b>	<b>5.401</b>
Financijski rashodi.....	(7.038)	(931)	(5.874)	(5.585)
Financijski prihodi.....	826	109	910	977
Ostali prihodi.....	(3.774)	(499)	-	13.570
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata.....	(650)	(86)	1.605	1.899
<b>Dobit (gubitak) prije oporezivanja</b> .....	<b>(291)</b>	(38)	<b>(4.038)</b>	<b>16.262</b>
Dobit od /(trošak) od poreza na dobit.....	(6.248)	(826)	5.579	(160)
<b>Dobit (gubitak) godine</b> .....	<b>(6.539)</b>	(865)	<b>1.540</b>	<b>16.102</b>

**Bilanca Sugarhill Grupe**

	Na dan 31. prosinca			
	2016. (u tisućama HRK)	2016. (u tisućama EUR)	2015. (u tisućama HRK)	2014. (u tisućama HRK)
Dugotrajna imovina	267.844	35.429	208.748	134.477
Kratkotrajna imovina	59.010	7.806	36.169	47.141
<b>Ukupna imovina</b>	<b>326.854</b>	<b>43.235</b>	<b>244.917</b>	<b>181.618</b>
Ukupni kapital	189.216	25.029	(92.883)	(95.301)
Dugoročne obveze	8	1	223.656	189.098
Kratkoročne obveze	137.630	18.205	114.145	87.821
Ukupne obveze	137.638	18.206	337.801	276.919
<b>Ukupni kapital i obveze</b>	<b>326.854</b>	<b>43.235</b>	<b>244.917</b>	<b>181.618</b>

**Izveštaj o novčanom tijeku Sugarhill Grupe**

	Za godinu završenu 31. prosinca			
	2016. (u tisućama HRK)	2016. (u tisućama EUR)	2015. (u tisućama HRK)	2014. (u tisućama HRK)
Novčani tok od poslovnih aktivnosti	3.104	411	(1.883)	1.933
Novčani tok od investicijskih aktivnosti	(71.250)	(9.425)	(56.828)	(52.012)
Novčani tok od financijske aktivnosti	89.685	11.863	50.969	37.006
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	21.539	2.849	(7.742)	(13.073)
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	16.483	2.180	24.280	37.835
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	37.932	5.017	16.483	24.280

Izvor: Financijski izvještaji Sugarhill Grupe

Tablica u nastavku prikazuje Ključne pokazatelje uspješnosti poslovanja za Sugarhill Grupu za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu na bazi 365 dana.

**Ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja za Sugarhill Grupu**

	2016.	2015. (HRK osim %)	2014.
	<b>Njemačka</b>		
ADR.....	726,6	659,5	597,6
OCC.....	70,1%	82,6%	83,6%
RevPAR.....	509,7	544,4	499,7
<b>Mađarska</b>			
ADR.....	564,9	545,3	478,5
OCC.....	80,8%	79,3%	79,6%
RevPAR.....	456,5	432,7	381,1
<b>Sugarhill Grupa</b>			
ADR.....	689,4	633,4	570,6
OCC.....	72,3%	81,8%	82,7%
RevPAR.....	498,7	518,2	471,8

Izvor: Podaci Grupe

## 15. PREGLED OPERATIVNOG I FINANCIJSKOG POSLOVANJA

Ovaj pregled operativnog i financijskog poslovanja trebalo bi čitati zajedno s Financijskim izvještajima Grupe i Financijskim izvještajima Sugarhill Grupe koji su uključeni u Prilog A „Financijski izvještaji“ ovog Prospekta. Tekst u nastavku sadrži određene predviđajuće izjave, odnosno izjave o budućim kretanjima koje odražavaju planove i procjene Društva. Te predviđajuće izjave nisu povijesne činjenice već su temeljene na trenutnim očekivanjima, procjenama, pretpostavkama i projekcijama Grupe povezanim s gospodarskom granom, poslovanjem i budućim financijskim rezultatima. Brojni čimbenici mogu dovesti do značajnih razlika između stvarnih rezultata i rezultata razmatranih u takvim predviđajućim izjavama, uključujući, ali ne ograničavajući se na one razmatrane u Poglavlju 2. „Čimbenici rizika“ i Poglavlju 4.1 „Opće informacije—Upozorenje vezano za predviđajuće izjave“, kao i u drugim poglavljima ovog Prospekta. Za više informacija o valutnim tečajevima i zaokruživanju brojeva vidjeti Poglavlje 4. „Opće informacije“.

### 15.1 Uvod i pregled

Temeljem različitih vlasničkih i upravljačkih struktura, Grupa upravlja i razvija hotele s punom uslugom i turistička naselja više (*upscale*) i visoke (*upper upscale*), te *lifestyle* kategorije. Hoteli i turistička naselja Grupe smješteni su na odabranim odmorišnim destinacijama u Hrvatskoj te u većim gradovima za odmor i regionalnim centrima u Njemačkoj i Mađarskoj. Grupa je također suvlasnik i upravlja kampovima na južnoj obali istarskog poluotoka u Hrvatskoj.

Portfelj Grupe sastoji se od 15 hotela, četiri turistička naselja i osam kampova. Sedam hotela nalazi se u Njemačkoj; jedan hotel nalazi se u Budimpešti (Mađarska); a preostali objekti, uključujući sedam hotela, četiri turistička naselja i osam kampova, nalaze se u Istri (Hrvatska), čime je Društvo jedan od najvećih pružatelja usluga turističkog smještaja u Hrvatskoj.

Većina hotela Grupe i jedno od njezinih turističkih naselja posluju pod brendovima Park Plaza ili art’otel. Pod uvjetima dugoročnog Okvirnog ugovora sa svojim najvećim neizravnim dioničarom, PPHE Hotel Grupom, međunarodnom hotelskom grupom, Grupa ima isključivo pravo na upravljanje i razvoj novih Park Plaza brendiranih nekretnina u Regiji srednje i istočne Europe. Svih sedam hotela u Njemačkoj su brendirani (tri Park Plaza i četiri art’otel), a također i jedan hotel u Budimpešti (Mađarska) je brendiran (art’otel budapest). U Hrvatskoj, tri hotela i jedno turističko naselje posluju pod brendom Park Plaza, a jedan hotel posluje pod TUI-jevim brendom Sensimar. Preostalih 14 smještajnih objekata, uključujući tri hotela, tri turistička naselja i osam kampova, nalazi se u Istri (Hrvatska) i trenutno ne posluju ni pod jednim brendom.

Objekti Grupe pod brendovima Park Plaza i art’otel ostvaruju pogodnosti od partnerstva PPHE Hotel Grupe s Carlsonom, jednom od najvećih hotelskih grupa na svijetu, a posebno od pristupa infrastrukturi globalnog brenda društva Carlson, sustavu rezervacija te platformi za prodaju i marketing.

Jedna od glavnih strategija Grupe je proširiti svoj portfelj unutar tržišta objekata više, visoke i *lifestyle* kategorije u Regiji srednje i istočne Europe ponudom proizvoda visoke kvalitete po atraktivnim cijenama. Kako bi stvorila i maksimizirala vrijednost za dioničare, Grupa namjerava iskoristiti mogućnosti rasta proširenjem svojega portfelja pomoću različitih poslovnih modela – uključujući (i) vlasništvo ili suvlasništvo i upravljanje, (ii) zakup i upravljanje, (iii) upravljanje te (iv) *rebranding* i razvoj. Grupa redovno pronalazi mogućnosti proširenja portfelja te je s PPHE Hotel Grupom ugovorila da će nastaviti razvoj tim putem barem u odnosu na određeni minimalan broj takvih mogućnosti.

Društvo vjeruje da isključivo pravo Grupe na upravljanje i razvoj bilo kojih novih Park Plaza brendiranih objekata u Regiji srednje i istočne Europe, njezino pravo na uporabu brenda art’otel u pet svojih hotela te njezin pristup mreži Carlsona, zajedno s vlastitim stručnim znanjem u upravljanju, razvoju i ulaganju, kao i znanje PPHE Hotel Grupe, znači da je dobro pozicionirana kako bi održala i razvila svoju poziciju na tržištima na kojima već posluje te iskoristila očekivane mogućnosti za daljnji rast na dodatnim tržištima u Regiji srednje i istočne Europe.

Ukupna imovina Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine iznosila je 1,6 milijardi HRK. Na pro forma osnovi gdje se vidi učinak Unosa Sugarhilla, Operativnog restrukturiranja i stjecanja vlasništva u hotelima art’otel cologne i art’otel berlin kudamm, prihodi i EBITDA Grupe za godinu zaključno s 31. prosinca 2016. godine iznosili bi 633,7 milijuna HRK odnosno 185,0 milijuna HRK.

## 15.2 Modeli poslovanja

### Općenito

Grupa primjenjuje različite poslovne modele na svoj portfelj imovine putem kojih u odnosu na svoje nekretnine, odnosno smještajne objekte ostvaruje (i) vlasništvo, suvlasništvo ili djelomično vlasništvo i upravljanje (ii) zakup i upravljanje te (iii) upravljanje.

	Suvlasništvo/Djelomično vlasništvo							
	Vlasništvo/Suvlasništvo		sukladno Zakonu o turističkom zemljištu		Operativni zakupi		Ugovori o upravljanju	
	Smještajni objekti	Jedinice	Smještajni objekti	Jedinice	Smještajni objekti <sup>(2)(3)</sup>	Jedinice	Smještajni objekti	Jedinice
Hrvatska	7	1.650	11 <sup>(1)</sup>	7.071	1	33	-	-
Njemačka	5 <sup>(4)</sup>	789	-	-	1	167	1	174
Mađarska	-	-	-	-	1	165	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>12</b>	<b>2.439</b>	<b>11</b>	<b>7.071</b>	<b>3</b>	<b>365</b>	<b>1</b>	<b>174</b>

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Uključuje osam kampova i tri turistička naselja Grupe. Zemljišta Grupe u kampovima te u tri od četiri turistička naselja podliježu postupcima sukladno Zakonu o turističkom zemljištu. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava —Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.
- (2) Uključuje Guest House Riviera. Grupa trenutno upravlja nekretninom, odnosno smještajnim objektom bez formalne osnove. Vidjeti *Poglavlje 11.2 „Nekretnine Grupe—Hrvatska—Hoteli i turistička naselja—Guest House Riviera“*.
- (3) Na dan 31. prosinca 2016. godine, Grupa je upravljala s četiri hotela na temelju operativnog zakupa; međutim, u veljači 2017. godine, Grupa je dovršila postupak kupnje dvije od tih nekretnina (art'otel cologne i art'otel berlin kudamm). Stoga, na datum ovog Prospekta te dvije nekretnine u vlasništvu su Grupe, a Grupa upravlja hotelima art'otel budapest i Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte na temelju operativnog zakupa.
- (4) Kao rezultat Unosa Sugarhilla u prosincu 2016. godine, Grupa trenutno drži 88% udjela u Sugarhill Grupi, koja je vlasnik i ima upravljačka prava u odnosu na tri hotela u Njemačkoj (art'otel berlin kudamm, art'otel cologne i Park Plaza Nürnberg). Sugarhill Grupa također drži 50% udjela u dva zajednička pothvata (*joint ventures*) s omjerom udjela 50/50, koji zajednički pothvati su vlasnici svaki po jednog hotela u Njemačkoj (art'otel berlin mitte and Park Plaza Berlin Kudamm). Pored toga, Društvo je dobilo pravo opcije od strane PPHE Hotel Grupe za stjecanje preostalih 12% udjela u Sugarhill Grupi. Vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom – Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*. Jedan od planiranih načina korištenja sredstava Ponude je financiranje ostvarivanja predmetne opcije i povezanih transakcijskih troškova (uključujući porez na promet nekretnina, ako je primjenjiv, u Njemačkoj), nakon čega bi Grupa bila vlasnik 100% ove nekretnine. Vidjeti *Poglavlje 5. „Korištenje sredstava; Razlozi za ponudu“*.

### Vlasništvo/suvlasništvo

U svojem trenutnom portfelju, Grupa ima u vlasništvu, djelomičnom vlasništvu ili suvlasništvu 11 hotela i četiri turistička naselja, pri čemu Grupa ima samo dio udjela u društvima koja su vlasnici pet od navedenih hotela. Naime, Grupa drži 88% udjela u Sugarhill Grupi, koja je vlasnik i ima upravljačka prava u odnosu na tri hotela u Njemačkoj (art'otel berlin kudamm, art'otel cologne i Park Plaza Nürnberg). Sugarhill Grupa također drži 50% udjela u dva zajednička pothvata (*joint ventures*) s omjerom udjela 50/50, od kojih svaki ima u vlasništvu po jedan hotel u Njemačkoj (art'otel berlin mitte i Park Plaza Berlin Kudamm).

Grupa upravlja s četiri turistička naselja. Zgrade u turističkom naselju Zlatne Stijene Resort djelomično su u vlasništvu Društva, a zemljište je djelomično u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Smještajne zgrade u turističkim naseljima Park Plaza Verudela Pula i Verudela Beach Resort u vlasništvu su Društva, a okolno zemljište djelomično je u vlasništvu grada Pule te podliježe postupcima sukladno odredbama Zakona o turističkom zemljištu. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*. Grupa je vlasnik četvrtog turističkog naselja (Ai Pini Resort) te njime također i upravlja.

Grupa upravlja nekretninama u Hrvatskoj koje podliježu raznim postupcima sukladno Zakonu o turističkom zemljištu, i to (i) postupcima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u odnosu na zemljišta u osam kampova i (ii) postupcima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu i drugim

postupcima za određivanje veličine i oblika određenih zemljišnih čestica/ zemljišta ispod i okolo zgrada, a koji su u vezi s relevantnim zemljištem u turističkim naseljima i hotelima na poluotoku Verudela i na području Zlatnih stijena, uključujući puteve, parkirališta i uređeni okoliš. Vidjeti *Poglavlje 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Suvlasništvo i djelomično vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu“* i *Poglavlje 10.19 „Pregled poslovanja—Pravni postupci i sporovi—Upravni postupci i sporovi koji proizlaze iz Zakona o turističkom zemljištu“*.

Grupa aktivno provodi strategiju vlasničkog modela poslovanja, po čemu se razlikuje od mnogih hotelskih grupacija kod kojih je vlasništvo hotela odvojeno od upravljanja hotelima. Jedno od prednosti modela u kojem je Grupa vlasnik/upravitelj je otklanjanje uobičajenog sukoba interesa između dva različita interesa u pogledu nekretnine. Dodatna prednost navedenog modela je mogućnost ostvarivanja veće profitabilnosti, jer Grupa ostvaruje koristi i od rasta vrijednosti nekretnina, te može iskoristiti svoju imovinu za financiranje daljnjeg širenja. Hotelski objekti važan su dio imovine Grupe.

Opisani poslovni model, u odnosu na hotele i turistička naselja, kapitalno je intenzivan te struktura financiranja nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu pomoću zaduživanja i kapitala ima značajan utjecaj na povrat na kapital Grupe. Grupa se ponekad zadužuje kako bi djelomično financirala ulaganje u nekretnine. Na taj način, Grupa iskorištava financijsku polugu na uloženi kapital i time je u mogućnosti steći nekretnine korištenjem manje vlastitog kapitala. Korištenje poluge povećava eventualne dobitke i gubitke te je stoga povezano s rizikom da ostvareni gubitak bude puno veći nego što bi bio da ulaganje nije izvršeno uz zaduživanje. Ostali rizici uključuju činjenicu da troškovi kamata te povrede ugovornih obveza u vezi s dugovanjem negativno utječu na vrijednost vlasničkog udjela i povrat.

Iako Grupa često nastoji steći potpuno vlasništvo nad nekretninama, Društvo smatra da intenzitet kapitala potreban za stjecanje takvog vlasništva može otežati rast Grupe na drugim atraktivnim tržištima. Stoga, Grupa primjenjuje princip mješovitog portfelja koji osigurava disperziju rizika i koristi. Grupa je izvršila određena strateška ulaganja, pri čemu je stekla manjinski udio u vlasništvu nekretnine, u pravilu zajedno sa sklapanjem ugovora o dugoročnom upravljanju. U nekim od ovih slučajeva, ulaganje Grupe sastoji se od financiranja putem kapitala te putem zajmova, čime Grupa može potencijalno ostvariti prihode od dividendi i kamata. Jedna od glavnih prednosti opisanih aranžmana je naknada za upravljanje koju Grupa ostvaruje od upravljanja tim hotelima. S obzirom na to da povrat koji Grupa može ostvariti takvim aranžmanima - uključujući zajednički pothvat (*joint venture*) Sugarhill Grupe s omjerom udjela 50/50 koji upravlja s dva hotela u Njemačkoj (art'otel berlin mitte i Park Plaza Berlin Kudamm) – ne ovisi samo o udjelu Grupe u dobiti, nego i o moguće ostvarivim naknadama za upravljanje i kamatama (ukoliko je Grupa dala zajam), Društvo smatra da se kod ocjenjivanja uspješnosti takvih aranžmana navedeno također treba uzeti u obzir.

Grupa ima dokazanu uspješnost u pogledu stjecanja i obnavljanja hotela te posljedičnog povećanja njihove profitabilnosti. Jedna od strategija Grupe je nastavak navedenog u odnosu na hotele i turistička naselja, kao i kampove. U tom smislu, Društvo vjeruje kako su kampovi posebno atraktivna imovina jer, općenito gledajući, zahtijevaju niže kapitalne izdatke za njihovu obnovu u usporedbi s hotelima. Isto tako, na trajnoj osnovi, njihovi operativni troškovi i troškovi održavanja su niski u odnosu na turistička naselja ili hotele. Slijedom toga, kampovi generiraju atraktivne prinose za Grupu.

#### Operativni zakupi

Prije veljače 2017. godine, kada je Grupa stekla vlasništvo hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm, upravljala je s četiri nekretnine, odnosno smještajna objekta na temelju operativnog zakupa. Trenutno, Grupa upravlja samo hotelima art'otel budapest i Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte na temelju operativnog zakupa. U slučaju hotela art'otel budapest, plaćanje mjesečnih zakupnina temelji se na postotku prihoda od poslovanja tog hotela podložno minimalnom iznosu mjesečne zakupnine koji je neovisan o prihodima od poslovanja, dok su u slučaju hotela Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte mjesečne zakupnine fiksne, ali podložne povećanju iznosa vezano uz inflaciju.

Grupa trenutno upravlja smještajnim objektom Guest House Riviera bez formalne osnove. U svrhu ovog poglavlja, predmetni objekt uključen u model operativnih zakupa. Vidjeti *Poglavlje 11.2 „Nekretnine Grupe—Hrvatska—Hoteli i turistička naselja—Guest House Riviera“*.

Iako operativni zakupi zahtijevaju niža kapitalna ulaganja nego vlasništvo hotela, i dalje postoji rizik da Grupa neće biti u mogućnosti ostvariti dovoljnu razinu prihoda da pokrije troškove zakupnine i ostale operativne troškove.

## Ugovori o upravljanju

Nakon Operativnog restrukturiranja u prosincu 2016. godine, svim hotelima u portfelju Grupe sada upravlja Grupa u skladu s Ugovorima o upravljanju. Prije toga, član PPHE Hotel Grupe upravljao je hotelima Grupe temeljem Prethodnih ugovora o upravljanju. Isto tako, nakon provođenja Operativnog restrukturiranja, Grupa također upravlja hotelom art'otel dresden, koji je u vlasništvu PPHE Hotel Grupe, na temelju Ugovora o upravljanju.

Na temelju Ugovora o upravljanju, Grupa upravlja hotelima, turističkim naseljima i kampovima. Upravljanje hotelima obično ostvaruje viši povrat na uloženi kapital u odnosu na druge modele poslovanja Društva. Nadalje, Društvo smatra kako model upravljanja ima veliki potencijal doprinijeti rastu portfelja, bez potrebe za značajnim dodatnim kapitalnim ulaganjem, s obzirom da je upravljačka infrastruktura već uspostavljena. Sukladno tome, Grupa aktivno traži prilike za rast temeljem ove vrste aranžmana, a za koji smatra da ga može postići uz minimalne dodatne operativne troškove u odnosu na svaki novi ugovor o upravljanju.

### **15.3 Ključni čimbenici koji utječu na rezultate poslovanja**

Društvo smatra da su čimbenici navedeni u nastavku značajno utjecali ili će u budućnosti značajno utjecati na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove ili financijski položaj Grupe i Sugarhill Grupe:

- Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje;
- stjecanje vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm;
- umanjenje vrijednosti imovine;
- obnova i otvaranje hotela Park Plaza Nürnberg;
- veličina i kvaliteta portfelja Grupe i poslovni modeli primijenjeni na portfelj Grupe;
- upravljanje prihodima;
- postojeća i potencijalna konkurencija i ponuda smještajnih jedinica na tržištima Grupe, kao i utjecaj novih tehnologija i promjene u pristupu gostiju rezervacijskom postupku;
- sezonski karakter poslovanja Grupe i utjecaj nepovoljnih vremenskih uvjeta tijekom visoke sezone, posebice u odnosu na kampove i turistička naselja Grupe; i
- opći gospodarski, politički, društveni i tržišni uvjeti te značajni događaji.

### ***Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje***

Društvo smatra da će Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje, koji su izvršeni u prosincu 2016. godine, u budućnosti utjecati na rezultate Grupe na nekoliko načina.

#### Stjecanje kontrolnog udjela u Sugarhill Grupi

Kao rezultat Unosa Sugarhilla, Grupa je od PPHE Hotel Grupe stekla 88% udjela u Sugarhill Grupi, što uključuje i društvo za upravljanje, Arena Hospitality. Naknada koju je Grupa platila za udio u Sugarhill Grupi su Dionice za uvrštenje. Fer vrijednost temeljnog kapitala Sugarhill Grupe, u odnosu na koju je Društvo izdalo Dionice za uvrštenje, utvrdio je neovisni procjenitelj kojeg je angažiralo Društvo. Predmetnu vrijednost potvrdio je revizor imenovan od strane suda u skladu s postupcima koji su propisani Zakonom o trgovačkim društvima.

Unesena imovina i poslovanje Sugarhill Grupe uključivali su operativna ili upravljačka prava osam Park Plaza i art'otel brendiranih hotela visoke, više i *lifestyle* kategorije s ukupno 1.295 smještajnih jedinica, uključujući četiri hotela u Berlinu. Navedeno također uključuje i stjecanje kontrole nad društvom Arena Hospitality, društvom za upravljanje na razini Grupe. Društvo smatra da je Unos Sugarhilla bila transakcija koja je označila značajnu promjenu za Grupu jer je znatno utjecala na operativni opseg i

financijski položaj Grupe. Detaljniji opis Unosa Sugarhilla nalazi se u *Poglavlju 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Group—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*.

Budući da su se Unos Sugarhilla i Operativno Restrukturiranje dogodili krajem prosinca 2016. godine, bilanca Sugarhill Grupe uključena je u bilancu Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine. Počevši od 2017. godine, Grupa će također u potpunosti konsolidirati rezultate poslovanja Sugarhill Grupe u svojim financijskim izvještajima. Na pro forma osnovi gdje se vidi isključivo učinak Unosa Sugarhilla i Operativnog Restrukturiranja, prihod Grupe, EBITDA i gubitak nakon oporezivanja za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2016. godine iznosili bi 633,7 milijuna kuna, 165,8 milijuna kuna odnosno 105,0 milijuna kuna. Vidjeti *Bilješku 2 u Prilogu B „Pro forma financijske informacije“*.

Budući da je PPHE Hotel Grupa zadržala 12% udjela u Sugarhill Grupi, Društvo je trenutno prema MSFI-jevima dužno prijaviti udio PPHE Hotel Grupe u rezultatima poslovanja Sugarhill Grupe i dobiti Grupe kao nekontrolirajući interes za potrebe izračunavanja zarade po dionici raspoložive za raspodjelu dioničarima Društva umanjenu za odgovarajući iznos. Međutim, Društvo očekuje da će iskoristiti svoju opciju stjecanja preostalih 12% udjela u Sugarhill Grupi od PPHE Hotel Grupe odmah nakon Ponude. Cijena opcije iznosi 8,33 milijuna eura, a jedna od planiranih namjera korištenja sredstava Ponude je financiranje stjecanja preostalog udjela sukladno navedenoj opciji i pripadajućih troškova transakcije (uključujući porez na promet nekretnina, ako je to primjenjivo, u Njemačkoj), nakon čega bi Grupa držala 100% udjela u Sugarhill Grupi. Vidjeti *Poglavlje 5. „Korištenje sredstava; Razlozi za ponudu“*. Nakon toga, Grupa više neće prijavljivati „nekontrolirajući interes“ u vezi sa Sugarhill Grupom.

Na pro forma osnovi gdje se vidi isključivo učinak Unosa Sugarhilla, prihodi i EBITDA Grupe za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2016. godine bili bi povećani za 202 milijuna kuna odnosno 14 milijuna kuna. Vidjeti *Bilješku 2 u Prilogu B „Pro forma financijske informacije“*.

#### Restrukturiranje ugovora o upravljanju i licenciji

U sklopu Operativnog restrukturiranja, Grupa sada ostvaruje koristi od novih odnosa koji se tiču upravljanja i licencije od strane društva Arena Hospitality, te prodaje i marketinga od strane PPHE Hotel Grupe. Točnije, svaki od Prethodnih ugovora o upravljanju Grupe izmijenjen je i dopunjen odnosno noviran (kako je primjenjivo) kako bi se sklopila dva nova odvojena ugovora za svaki od objekata Grupe. Za detaljnije opis Operativnog restrukturiranja i povezanih ugovora vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom“*.

Prije Operativnog restrukturiranja, PPHE Hotel Grupa pružala je usluge upravljanja i određene centralne usluge svakom od hotela Grupe, kao i, gdje je to bilo relevantno, pravo korištenja Parka Plaza i art'otel brendova u odnosu na određene hotele Grupe u zamjenu za godišnju naknadu. Posljedično, prihod od naknada povezan s pružanjem tih usluga nije uključen u konsolidirane rezultate poslovanja Grupe kao ni kombinirane rezultate poslovanja Sugarhill Grupe. Međutim, Grupa također nije imala troškove, uključujući primarno troškove zaposlenika povezane s tim uslugama.

Počevši od 2017. godine, Grupa će prijavljivati prihode od upravljanja hotelima koji proizlaze iz Ugovora o upravljanju i prefakturirane troškove za navedene hotele, u poslovnom segmentu „Upravljanje“. Za hotele u kojima Grupa ima kontrolirajući interes naknade će biti eliminirane nakon konsolidacije, kao prihod unutar grupe. Navedeno je samo prilagodba vezana uz prikaz i ne utječe na EBITDA vezan uz poslovni segment Upravljanje. Ovaj segment također uključuje troškove dvaju društava za upravljanje (Arena Hospitality i Germany Services Company) i određenih holding društava. Društvo ovaj segment smatra ključnim za svoje poslovanje te je njegovu uspješnost potrebno razmotriti uzimajući u obzir cjelokupni prihod (prije eliminacije).

Grupa u pravilu očekuje primiti naknade u odnosu na usluge upravljanja objektima koje pruža temeljem Ugovora o upravljanju koje se sastoje od: temeljne naknade od 2% do 4% ukupnog prihoda; poticajne naknade od 3% do 8% usklađene bruto dobiti iz poslovanja; i ostalih naknada i troškova. Pored toga, Grupa plaća PPHE Hotel Grupi naknade temeljem LSM ugovora. Te naknade uključuju, između ostalog, naknade za licencije, prodaju i marketing i rezervacijske naknade.

Naknade plative temeljem LSM ugovora i dalje će biti plative članu PPHE Hotel Grupe, te će i dalje biti priznate kao troškovi. Ove naknade dijelom se temelje na postotku ukupnih prihoda smještajnih objekata, a dijelom na rezervacijskim naknadama (u odnosu na Park Plaza i art'otel brendirane hotele). Također uključuju naknade povezane s korištenjem CRS-a i raznih programa vjernosti.



Iako će, kao posljedica navedenih promjena, naknade i troškovi povezani s upravljanjem, licenciranjem te prodajom i marketingom nekretnina Grupe u velikoj mjeri, na skupnoj osnovi, ostati isti u apsolutnim iznosima kao što su bili u prethodnim razdobljima, značajan dio naknada i troškova plaćat će se članu Grupe i stoga ostati unutar Grupe. Od 1. siječnja 2017. godine, Grupa će prijavljivati naknade za upravljanje hotelima koje proizlaze iz Ugovora o upravljanju kao prihode, što će imati pozitivan učinak na EBITDA Grupe. Dodatni prihodi te povezani prefakturirani troškovi bit će prijavljeni u novom poslovnom segmentu „Upravljanje“. Iako će navedeni prihodi u odnosu na smještajne objekte u kojima Grupa ima kontrolirajući interes biti eliminirani nakon konsolidacije, prihodi za tri smještajna objekta Grupe u kojima Grupa nema kontrolirajući interes, bit će navedeni kao dodatni konsolidirani prihodi.

Putem Unosa Sugarhilla, Grupa je također stekla udjele u društvu Germany Services Company koje osigurava urede, radnike i određene druge regionalne usluge podrške društvu Arena Hospitality. Troškove navedenih operacija, koje je prethodno snosila PPHE Hotel Grupa, ubuduće će snositi Grupa te se očekuje da će isti iznositi približno 7,9 milijuna kuna godišnje, te će biti pokriveni dodatnim prihodima iz povezanog ugovora o uslugama. Vidjeti *Bilješku 2 u Prilogu B „Pro forma financijske informacije“*.

Na pro forma osnovi gdje se vidi učinak isključivo izmjena Operativnog restrukturiranja, EBITDA i neto prihodi Grupe za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2016. godine bili bi povećani za 19,7 milijuna kuna odnosno 15,8 milijuna kuna. Vidjeti *Bilješku 2 u Prilogu B „Pro forma financijske informacije“*.

#### Isključivo pravo upravljanja i razvijanja novih Park Plaza brendiranih smještajnih objekata u 18 zemalja Regije srednje i istočne Europe

Kao rezultat Unosa Sugarhilla, Grupa ostvaruje pogodnosti od Okvirnog ugovora prethodno sklopljenog između PPHE Hotel Grupe i društva Arena Hospitality u sklopu Operativnog restrukturiranja. Okvirni sporazum daje Grupi isključivo pravo upravljanja i razvijanja novih Park Plaza brendiranih smještajnih objekata u 18 zemalja Regije srednje i istočne Europe, uključujući Hrvatsku, Njemačku i Mađarsku. Društvo očekuje da će njegova ekskluzivna prava na upravljanje i razvoj Park Plaza brendiranih smještajnih objekata u Regiji srednje i istočne Europe biti od izuzetnog značaja za Grupnu, jer ta prava Grupi pružaju potencijal za, tijekom vremena, značajno povećanje broja tržišta na kojima posluje.

Kako je gore navedeno, Društvo smatra da model upravljanja poslovanjem ima veliki potencijal doprinijeti rastu portfelja, bez potrebe za značajnim dodatnim kapitalom, budući da je upravljačka infrastruktura već uspostavljena. Posljedično, strategija Grupe uključuje planove za proširenje poslovanja u Regiji srednje i istočne Europe korištenjem ovog modela. U tu svrhu, prema Okvirnom ugovoru, Grupa je pristala na upravljanje određenim brojem novih Park Plaza brendiranih objekata u Regiji srednje i istočne Europe u narednim godinama.

Za detaljniji opis Operativnog restrukturiranja vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Group—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*.

#### Eliminacija određenih prenesenih gubitaka povezanih sa Sugarhill Grupom

Njemačka društva kćeri Sugarhill Grupe povijesno su bila u mogućnosti smanjiti svoje obveze s osnove poreza na dobit, a time i trošak poreza na dobit, korištenjem prenesenih gubitaka iz prethodnih razdoblja. Međutim, prema njemačkom poreznom zakonu, takvi preneseni gubitci gube se nakon prijenosa vlasništva nad poslovanjem, kao što je prijenos obuhvaćen Unosom Sugarhilla. Posljedično, u budućnosti, dobit njemačkih društava kćeri Grupe bit će oporeziva. Kumulativna porezna stopa poreza na promet i poreza na dobit u Njemačkoj trenutno je otprilike 30%. Međutim, efektivna stopa koju bi trebala platiti Grupa i dalje je neizvjesna i može biti pod utjecajem brojnih čimbenika.

#### **Stjecanje trajnog vlasništva nad hotelima art'otel cologne i art'otel berlin kudamm**

U veljači 2017. godine, Grupa je dovršila postupak stjecanja prava vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm, kojima je Grupa upravljala temeljem operativnih zakupa s trećim stranama. Akvizicije su djelomično financirane kreditom od 10 milijuna EUR zajmodavca Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin (**VZB**), kreditom od 38 milijuna EUR zajmodavca Deutsche Hypo i dva zajma do ukupno 11 milijuna EUR zajmodavca Euro Sea.

Kao rezultat stjecanja, troškovi zakupnine u vezi s dva operativna zakupa, koji su prije plaćani trećim stranama, bit će zamijenjeni troškovima plaćanja kamata temeljem zajmova kojima se financiralo stjecanje prava vlasništva, kao i deprecijacijom povezanom s pravom vlasništva hotela. U 2016. godini, ukupni troškovi zakupa predmetnih hotela iznosili su 28,8 milijuna HRK, a smanjeni su na 19,2 milijuna HRK slijedom određenih prilagodbi dogovorenih u vezi s akvizicijama. Trošak financiranja u vezi s relevantnim zajmovima niži je od troška zakupnina u vezi s operativnim zakupima, koji su prije plaćani trećim stranama, a pored toga, akvizicija daje mogućnost Grupi da ostvari povećanje kapitalne vrijednosti imovine. Vlasništvo također omogućuje Grupi da upravlja nekretninama na učinkovitiji način čime se stvaraju dodatne financijske prednosti. Grupa očekuje da će ove promjene imati značajan pozitivan utjecaj na iskazani EBITDA u odnosu na predmetna dva hotela jer više neće plaćati zakupnine trećim stranama temeljem operativnih zakupa, međutim, navedeno plaćanje kamata od strane Grupe i amortizacija povećat će se u odnosu na ta dva hotela. Slijedom deprecijacije, amortizacije, te obveze plaćanja kamate u vezi sa stjecanjem, Grupa očekuje da će u 2017. godini to stjecanje doprinijeti dobiti Grupe u iznosu od oko 3,0 milijuna HRK.

### ***Ispravak vrijednosti***

Nekretnine, postrojenja i oprema knjiže se prema trošku stjecanja umanjenom za akumuliranu deprecijaciju i ispravke vrijednosti. Prema MSFI-jevima, Društvo je dužno izvršiti procjenu fer vrijednosti proknjižene ili knjigovodstvene vrijednosti svoje operativne imovine te umanjiti vrijednost bilo koje imovine čija je fer vrijednost niža od knjigovodstvene vrijednosti. Neovisna procjena Grupe za potrebe Unosa Sugarhilla pokazala je da bi moglo biti potrebno izvršiti umanjenje vrijednosti dijela operativne imovine Grupe u Hrvatskoj.

Fer vrijednost određene imovine određena je kao veća vrijednost između njene tržišne vrijednosti (umanjeno za troškove rashodovanja) i njene vrijednosti u uporabi. Do vrijednosti u uporabi dolazi se diskontiranjem procijenjenih novčanih tokova budućeg razdoblja koristeći diskontnu stopu prije oporezivanja koja odražava trenutne tržišne stope uzimajući u obzir vremensku vrijednost novca i rizike vezane uz određenu imovinu. S obzirom da Grupa nije bila u mogućnosti odrediti tržišnu vrijednost uslijed nedostatka usporedivih transakcija, Grupa je izračunala vrijednost u uporabi za svaku pojedinu operativnu imovinu.

Rezultati navedenog postupka pokazuju da ukupna vrijednost u uporabi operativne imovine Grupe u Hrvatskoj iznosi 1.424 milijuna kuna, što je više od ukupne knjigovodstvene vrijednosti poslovanja u Hrvatskoj prije umanjenja vrijednosti koja iznosi 1.236 milijuna kuna. Međutim, vrijednost u uporabi pojedine operativne imovine bila je ispod knjigovodstvene vrijednosti, a odredbe MSFI-jeva nalažu vrijednosno usklađenje takve operativne imovine. MSFI-jevi ne dopuštaju povećanje vrijednosti u slučajevima kad fer vrijednost premašuje knjigovodstvenu vrijednost imovine, osim u slučaju poništavanja prethodnog umanjenja vrijednosti određene imovine ili ako se prema računovodstvenoj politici objekti, postrojenja i oprema procjenjuju prema fer vrijednosti.

Ukupni iznos umanjenja operativne imovine u Hrvatskoj čija je fer vrijednost bila niža od knjigovodstvene vrijednosti iznosi 148,6 milijuna kuna, od čega se 98,0 milijuna kuna odnosi na hotelsku imovinu, 45,8 milijuna kuna na turistička naselja, a 4,7 milijuna kuna na ostalu imovinu. Prema MSFI-jevima, umanjenje imovine u iznosu od 148,6 milijuna kuna pojavljuje se u računu dobiti i gubitka za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2016. godine (vidjeti također *Bilješke 3 i 4 uz Financijske izvještaje Grupe*).

Umanjenje je bilo nužna računovodstvena prilagodba knjigovodstvene vrijednosti pojedine imovine Društva. To je nenovčana stavka koja predstavlja otprilike 12% od 1.236 milijuna kuna knjigovodstvene vrijednosti operativne imovine Grupe prije umanjenja. Kao što je gore navedeno, na ukupnu vrijednost operativne imovine u uporabi Grupe u Hrvatskoj nije utjecala ova nenovčana stavka, te stoga ista i dalje iznosi 1.424 milijuna kuna (na dan 31. prosinca 2016. godine).

### ***Obnova i otvaranje hotela Park Plaza Nürnberg***

U razdoblju od 2014. godine do lipnja 2016. godine, Grupa je izvršila obnovu zgrade koja sada predstavlja hotel Park Plaza Nürnberg sa 177 soba. Postojeća zgrada potpuno je rekonstruirana, izvršeni su potpuni mehanički i inženjerski radovi te je postavljen novi krov. Hotel je primio prve goste u lipnju 2016. Kao što je obično slučaj s obnovom i ponovnim otvaranjem hotela, u razdoblju prije otvaranja (*pre-opening period*) hotela Park Plaza Nürnberg, koje je trajalo tri do šest mjeseci, Grupa je morala snositi određene troškove, kao što su plaće i ostali troškovi poslovanja, sve dok hotel nije otvoren i dok

nije počeo generirati prihode. Društvo u pravilu očekuje da treba proći otprilike dvije do tri godine prije nego što dođe do stabilizacije prihoda/poslovanja novog hotela. Prema tome, iako Društvo očekuje kako će hotel Park Plaza Nürnberg, za koji je 2017. godina prva cjelovita godina poslovanja, imati značajan pozitivan utjecaj na EBITDA Grupe i dobit u 2017. godini, ostvarivanje punih koristi od poslovanja očekuju se nakon proteka razdoblja stabilizacije.

### ***Veličina i kvaliteta portfelja smještajnih objekata Grupe i poslovni modeli primjenjeni na portfelj Grupe***

Prihodi i troškovi poslovanja Grupe ovise u velikoj mjeri o broju smještajnih objekata u portfelju te obliku poslovnog modela Grupe u odnosu na svaki od njih. Za detaljnije informacije o poslovnim modelima Grupe i o pristupu mješovitog portfelja, vidjeti *Poglavlje 15.2 „Vrste poslovanja“*.

U budućnosti, mogućnost Grupe da poveća svoje prihode ovisit će dijelom o njezinim mogućnostima proširenja svojeg portfelja u Regiji srednje i istočne Europe, posebice utvrđivanjem razvojnih mogućnosti i sklapanjem novih ugovora o upravljanju, kao i, kada to Društvo smatra prikladnim, nastavljanjem strategije djelomičnog ili potpunog vlasništva hotela. Primjerice, kao što je objašnjeno gore, Grupa je nedavno stekla vlasništvo hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm te obnovila i otvorila hotel Park Plaza Nürnberg.

Pored toga, Grupa namjerava nastaviti s projektima vezanim uz preuređivanje, obnovu i razvoj nekih od svojih smještajnih objekata kako bi isti postali dijelom više, visoke i *lifestyle* kategorije na tržištu. Primjerice, Grupa je završila projekte obnove, preuređenja i razvoja hotela Park Plaze Arena Pula, hotela Park Plaze Histria Pula, hotela Park Plaze Belvedere Medulin i Park Plaze Verudela Pula. Navedenim projektima u pravilu se poboljšava stanje hotela, a u nekim slučajevima povećava se broj soba. Hoteli i turistička naselja više kategorije na tržištu imaju tendenciju imati veće marže te obnovljeni hoteli Grupe imaju veće OCC, ADR i EBITDA, čime osiguravaju atraktivan ukupni povrat na investiciju. Međutim, provedba tih projekata zahtijeva znatna kapitalna ulaganja koja će utjecati na financijske rezultate Grupe tijekom njihovog izvršavanja. Grupa očekuje da će ti projekti u konačnici povećati prihode i imati pozitivan utjecaj na rezultate poslovanja Grupe u budućnosti.

Slično tome, Grupa namjerava provesti projekte s ciljem poboljšanja i proširenja objekata i kapaciteta nekih od svojih kampova. Brojni kampovi Grupe uključuju nedovoljno iskorištena zemljišta na kojima Grupa planira dodati još parcela, posebice parcela za mobilne kućice koje imaju vrlo atraktivne marže i glavni su izvor prihoda kampa. Iako je manje kapitalno intenzivno od obnove hotela i turističkih naselja, za poboljšanje kampova Grupe bit će potrebne kapitalne investicije koje će utjecati na novčani saldo Grupe. Međutim, Grupa očekuje da će ti projekti u konačnici povećati prihode i imati pozitivan utjecaj na rezultate poslovanja Grupe u budućnosti.

### ***Upravljanje prihodima***

Na prihode i RevPAR Grupe značajno utječu implementirane strategije upravljanja prihodima, koje uzimaju u obzir potražnju raznih distribucijskih sustava, uključujući centralnu rezervacijsku i marketinšku platformu Carlsona i vlastiti rezervacijski sustav Grupe, kao i rezervacije putem interneta u stvarnom vremenu, čime se omogućava najveća moguća cijena smještajnih jedinica. Implementirane strategije uključuju ciljane marketinške kampanje, promjenjive politike cijena i izbor distribucijskih kanala radi pronalazjenja optimalne razine popunjenosti i ADR-a kako bi se povećali prihodi i RevPAR. Grupa također aktivno prilagođava svoje cijene kako bi iste odražavale sezonske i druge promjene u potražnji. U odnosu na neke njemačke i mađarske hotele Grupe, rezultati poslovanja Grupe ovise o povećanoj potražnji koja je rezultat festivala, sajmovi i konferencija, koji mogu imati značajan utjecaj na ADR postignut u određena doba godine. S druge strane, pogrešno određivanje cijene smještajnih jedinica i ostalih usluga može negativno utjecati na rezultate poslovanja Grupe u bilo kojem financijskom razdoblju. Društvo smatra da su promjene u RevPAR-u dobar pokazatelj poslovnih rezultata smještajnih objekata Grupe jer RevPAR uzima u obzir i cijene smještajnih jedinica i razine popunjenosti. Isto tako, ADR je još jedna mjera koju Grupa koristi u tom pogledu.

### ***Postojeća i potencijalna konkurencija i ponuda smještajnih jedinica na tržištima Grupe, kao i utjecaj novih tehnologija i promjena u pristupu gostiju rezervacijskom postupku***

Hotelska industrija iznimno je kompetitivna, a ta je kompetitivnost obično specifična za pojedina tržišta. Konkurencija u hotelijerstvu utječe na prihode Grupe kao i ponuda smještajnih jedinica na tržištima na kojima Grupa posluje. Kompetitivni čimbenici u hotelijerstvu uključuju prepoznatljivost brenda, kvalitetu

usluga, lokaciju i kvalitetu objekata, cijenu, opseg i kvalitetu hrane i pogodnosti koje se nude te konferencijske sadržaje. Novi ili postojeći konkurenti mogu ponuditi niže cijene ili pristupačnije lokacije, usluge ili pogodnosti, ili mogu značajno povećati ponudu smještajnih jedinica i/ili poboljšati ili uvesti nove ponude usluga, kao što su konferencijski sadržaji na tržištima na kojima se hoteli Grupe natječu, čime bi mogli predstavljati veću prijetnju vezanu uz konkurentnost nego što je ona trenutno. Kada bi se navedeno dogodilo, to bi moglo imati negativan utjecaj na OCC ili ADR Grupe, što bi moglo negativno utjecati na prihode Grupe.

Industrija putovanja znatno se promijenila posljednjih godina kao rezultat promjena u načinima putovanja, pojave niskobudžetnih zrakoplovnih tvrtki i online putničkih agencija, novih tehnologija i promjena u ponašanju vezanom uz rezervacije i očekivanja putnika. Očekuje se nastavak navedenog trenda te se očekuje da će industrija putovanja i dalje biti pod utjecajem porasta online agenata za rezervaciju putovanja i drugih tržišnih pokretača, kao što su pretraživači i društvene mreže. Cijene smještajnih jedinica generirane putem online rezervacija uglavnom su više od cijena generiranih putem drugih prodajnih kanala, međutim, takve su rezervacije obično povezane s većom provizijom plativom trećim stranama. Na rezultate Grupe mogu negativno utjecati čimbenici poput dominacije jedne treće strane nad drugom, gubitak kontrole nad svojom ponudom te cijene i izazovi vezani uz praćenje zbivanja na tržištu.

Hoteli i turistička naselja Grupe u Hrvatskoj natječu se s brojnim hotelima i turističkim naseljima na drugim odredištima, ne samo u Hrvatskoj, nego i južnoj Europi te Sjevernoj Africi i Bliskom istoku. Društvo smatra da je Grupa dobro pozicionirana u Puli, međutim suočava se s drugom konkurencijom iz regije, a posebno drugim društvima koja upravljaju kampovima na istarskom poluotoku.

### ***Sezonski karakter poslovanja Grupe, kao i utjecaj nepovoljnih vremenskih uvjeta tijekom visoke sezone, posebice u odnosu na kampove i turistička naselja Grupe***

Poslovanje Grupe u Hrvatskoj sezonske je prirode. Smještajni objekti Grupe u Hrvatskoj gotovo u cijelosti posluju u ljetnoj sezoni zbog svojih lokacija i fokusa na turiste. Hoteli, turistička naselja i kampovi Grupe u Hrvatskoj obično ostvaruju gubitke iz poslovanja i negativne novčane tokove tijekom prvog i četvrtog tromjesečja svake fiskalne godine, kao rezultat sezonske prirode tog poslovanja. Grupa nastoji smanjiti učinak sezonskog karaktera na svoju dobit korištenjem privremeno zaposlenog osoblja tijekom najposjećenijih razdoblja i zatvaranjem svih ovih smještajnih objekata tijekom zimske sezone od listopada do svibnja, pri čemu je samo jedan hotel otvoren većinu zime, osim razdoblja od tri tjedna u siječnju zbog redovnog održavanja. U cilju širenja tržišne ponude hrvatskog dijela poslovanja, Grupa je sagradila nogometna igrališta i povezane sadržaje u nastojanju da privuče profesionalne i polu-profesionalne momčadi zainteresirane za korištenje objekata za trening tijekom međusezone, odnosno mjeseci između visoke sezone i niske sezone.

U Njemačkoj i Mađarskoj, osim u slučaju nastupa neuobičajenih okolnosti, posjeti poslovnih gostiju (uključujući goste skupova i sajмова) ovise o sezoni, pri čemu je potražnja ove kategorije gostiju najviša tijekom prve polovine godine. Srpanj i kolovoz također imaju tendenciju biti relativno jaki mjeseci za generiranje prihoda u Njemačkoj (posebno Berlinu) i Mađarskoj jer je potražnja od strane turista općenito najjača tijekom ljeta.

Pored navedenog, sposobnost za privlačenje posjetitelja u smještajne objekte Grupe u Hrvatskoj, posebice njezine kampove, pod jakim je utjecajem vremenskih prilika i broja toplih i suhih dana tijekom ljetne sezone. Nepovoljne vremenske prilike, čak i ukoliko su umjerenog ili ograničenog značaja, a koje nastanu za vrijeme visoke sezone, mogu negativno utjecati na poslovanje Grupe.

### ***Opći gospodarski, politički, društveni i tržišni uvjeti te značajni događaji***

Promjene u prihodima Grupe pod utjecajem su općih gospodarskih, političkih, društvenih i tržišnih uvjeta u zemljama i gradovima u kojima Grupa posluje ili iz kojih Grupa privlači značajan broj gostiju. Navedeno posebno vrijedi za konferencijski turizam na koji se odnosi značajan dio prihoda Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj. Na prihode također mogu utjecati značajni događaji, bilo negativno (primjerice, prirodne katastrofe ili teroristički napad) bilo pozitivno (primjerice, veliki sportski događaji u blizini hotela ili geopolitička događanja na drugim tržištima), što pak utječe na učestalost putovanja u poslovne i privatne svrhe.

Tijekom 2016. godine, 43,8% gostiju smještajnih objekata Grupe došlo je iz DACH regije, pri čemu su većina bili stanovnici Njemačke. U manjoj mjeri, gosti iz Slovenije, Hrvatske i Italije također su važni za

hotele, turistička naselja i kampove Grupe u Hrvatskoj. Otprilike 54,5% gostiju njemačkih hotela Grupe su iz Njemačke, pri čemu značajan dio preostalih gostiju dolazi iz ostatka Europe.

#### 15.4 Stjecanje i pripajanje Bora društava

U lipnju 2016. godine PPHE Hotel Grupa, putem povezanog društva, sklopila je ugovor o prodaji Bora društava Društvu za iznos od 108,6 milijuna kuna. Bora društva imala su u vlasništvu Sensimar Hotel Medulin i Ai Pini Resort u Medulinu te u zakupu od Društva turističko naselje Zlatne Stijene Resort u Puli. Također su imala u vlasništvu marketinšku agenciju koju je Društvo steklo kao dio te transakcije. Stjecanje je djelomično financirano kreditom Zagrebačke banke u iznosu od 74,9 milijuna kuna (10 milijuna eura). U listopadu 2016. godine Bora društva su pripojena Društvu. U 2016. godini, u knjigovodstvenu vrijednost uključen je jednokratni trošak amortizacije od 12,9 milijuna kuna u odnosu na vrijednost određene imovine Bora društava nakon što su ta društva pripojena Društvu u listopadu 2016. godine.

Obzirom da je predmetno stjecanje i pripajanje uključivalo spajanje poslovanja pod zajedničkom kontrolom, nije bila riječ o poslovnom spajanju u smislu MSFI-ja 3, te je retroaktivno primijenjena metoda knjigovodstvene vrijednosti prednika u prezentiranju Financijskih izvještaja Grupe. Sukladno tome, rezultati poslovanja, novčani tokovi, financijski položaj i promjene u kapitalu iskazane su u Financijskim izvještajima Grupe na način kao da su Bora društva bila dio Grupe od 1. siječnja 2014. godine. Zbog retrospektivno iskazanog stjecanja, ispravljene su sve informacije za 2014. i 2015. godinu.

#### 15.5 Alternativne mjere uspješnosti

Grupa prikazuje EBIT, EBITDA i EBITDAR u svojim konsolidiranim financijskim izvještajima bez usklađivanja. Vidjeti *Poglavlje 22 "Definicije i pojmovnik" za definicije navedenih financijskih mjera*. Pored toga, Grupa prikazuje usklađenu dobit prije oporezivanja kao alternativnu mjeru uspješnosti, kako bi poboljšala razumijevanje svojih poslovnih rezultata. Usklađena dobit prije oporezivanja ne predstavlja mjeru uspješnosti poslovanja prema MSFI-jevima te potencijalni Ulagačelji istu ne bi trebali smatrati alternativom (i) dobiti prije oporezivanja; ili (ii) bilo kojoj drugoj mjeri uspješnosti poslovanja prema MSFI-jevima. Društvo smatra kako je usklađena dobit prije oporezivanja, smisljena mjera uspješnosti poslovanja društva jer eliminira niz izvanrednih ili jednokratnih stavki koje nisu dio uobičajenog poslovanja Grupe. Ostala društva moguće ne izračunavaju slično nazvane mjere po istoj osnovi koju je koristilo Društvo. Sukladno tome, potencijalni Ulagačelji ne bi se trebali prekomjerno oslanjati na bilo koju mjeru sadržanu u ovom Prospektu koja nije povezana s MSFI-jevima, uključujući mjere prikazane u tablici u nastavku.

Tablica u nastavku prikazuje usklađenje (gubitka)/dobiti prije oporezivanja s usklađenom dobiti prije oporezivanja za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu:

	Godina koja je završila na dan 31. prosinca		
	2016	2015	2014
	HRK (u tisućama, osim dionice i usklađene dobiti po dionici)		
<b>Prijavljena dobit/(gubitak) prije oporezivanja .....</b>	<b>(137.971)</b>	<b>23.732</b>	<b>(10.846)</b>
<i>Usklađenja:</i>			
Umanjenja vrijednosti imovine, postrojenja i opreme <sup>(1)</sup> .....	148.584	-	-
Troškovi restrukturiranja, refinanciranja i ostalog <sup>(2)</sup> .....	6.612	1.297	1.415
Povećanje deprecijacije s osnove pripajanja ili obnove <sup>(3)</sup> .....	12.913	-	13.223
Promjena fer vrijednosti vezano uz zajam povezanih strana <sup>(4)</sup> .....	12.611	-	-
<b>Usklađena dobit prije oporezivanja.....</b>	<b>42.749</b>	<b>25.029</b>	<b>3.792</b>

Izvor: Izvedeno bez bitnih usklađenja iz Financijskih izvještaja Grupe i računovodstvenih evidencija Grupe

Napomene:

- (1) Vidjeti *Poglavlje 15.3 „—Ključni čimbenici koji utječu na rezultate poslovanja—Trošak umanjena vrijednosti“* i Bilješku 3 uz Financijske izvještaje Grupe.
- (2) U 2016. godini, Društvo je platilo profesionalne naknade koje se odnose na restrukturiranje i refinanciranje Grupe u iznosu od 6,6 milijuna HRK.
- (3) U 2016. godini, zabilježen je dodatni jednokratni trošak amortizacije u iznosu od 12,9 milijuna HRK u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost određene imovine Bora društava kada su Bora društva pripojena Društvu u listopadu 2016. godine. U 2014. godini zabilježen je dodatni jednokratni trošak amortizacije u iznosu od 13,2 milijuna HRK kako bi se otpisala određena imovina izvan uporabe nakon obnove Hotela Belvedere (sada Park Plaza Belvedere Medulin) i Hotela Park (sada Park Plaza Arena Pula).

- (4) U 2016. godini, Grupa je refinancirala zajmove dioničara dobivene od društva Dvadeset Osam d.o.o. Zajmovi su dospjevali 2021. godine uz kamatnu stopu od 15% na izvorni iznos glavnice što je rezultiralo efektivnom kamatnom stopom od 8,9%. Prema MSFI-jevima, zajmovi su prikazani u bilanci Grupe na dan 31. prosinca 2015. godine, u iznosu od 147,0 milijuna HRK. Kada su zajmovi otplaćeni u 2016. godini, razlika od 12,6 milijuna HRK između nominalne vrijednosti i računovodstvene vrijednosti prema MSFI-jevima zabilježena je kao financijski rashod.

Grupa također prezentira određene stavke iz Pro forma financijskih informacija na usklađenoj osnovi. Ništa od navedenog ne predstavlja mjere uspješnosti poslovanja prema MSFI-jevima te potencijalni Ulagatelji navedeno ne trebaju smatrati alternativom slično nazvanoj stavci pripremljenoj u skladu s MSFI-jevima. U 2016. godini, Grupa i Sugarhill Grupa ostvarili su niz izvanrednih i jednokratnih troškova. S obzirom na veličinu i prirodu tih troškova, Društvo vjeruje kako navođenje prilagođenih iznosa pridonosi boljem razumijevanju Grupe. Sukladno tome, potencijalni Ulagatelji ne bi se trebali pretjerano oslanjati na bilo koju mjeru koja nije povezana s MSFI-jevima sadržanu u ovom Prospektu, uključujući mjere prikazane u tablici u nastavku.

Tablica u nastavku prikazuje usklađivanje gubitka prije oporezivanja i pro forma usklađenog (gubitka)/dobiti prije oporezivanja.

(u tisućama HRK)	Godina koja je završila 31. prosinca 2016.	
	Grupa	Pro forma Grupe
<b>(Gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>	<b>(137.971)</b>	<b>(124.958)</b>
<i>Usklađivanja:</i>		
Ispravak vrijednosti <sup>(1)</sup>	148.584	148.584
Dodatna amortizacija <sup>(2)</sup>	12.913	12.913
Troškovi restrukturiranja i refinanciranja <sup>(3)</sup>	6.612	6.612
Zajam povezane osobe po fer vrijednosti <sup>(4)</sup>	12.611	12.611
Troškovi prije otvaranja (Nürnberg) <sup>(5)</sup>	-	3.774
<b>Usklađeni (gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>	<b>42.749</b>	<b>56.536</b>

Izvor: Izvedeno bez bitnih usklađenja iz Financijskih izvještaja Grupe i računovodstvenih evidencija Grupe

Napomene:

- (1) Nakon što je Grupa provjerila knjigovodstvene vrijednosti svoje nefinancijske imovine, Grupa je utvrdila ispravak vrijednosti u iznosu od 148,6 milijuna HRK u 2016. godini. Vidjeti *Bilješku 4* uz Financijske izvještaje Grupe.
- (2) U 2016. godini Grupa je zabilježila dodatni trošak amortizacije u iznosu od 12,9 milijuna HRK u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost određene imovine Bora društava kada su Bora društva pripojena Društvu u listopadu 2016. godine.
- (3) U 2016. godini, Društvo je platilo profesionalne naknade koje se odnose na restrukturiranje i refinanciranje Grupe u iznosu od 6,6 milijuna HRK.
- (4) U 2016. godini, Grupa je refinancirala zajmove dioničara dobivene od društva Dvadeset Osam d.o.o. Zajmovi su dospjevali 2021. godine uz kamatnu stopu od 15% na izvorni iznos glavnice, što je rezultiralo efektivnom kamatnom stopom od 8,9%. Zajmovi dioničara prijevremeno su otplaćeni korištenjem postojećih novčanih sredstava i iznosa od 147,0 milijuna HRK iz kredita Zagrebačke banke s kamatnom stopom EURIBOR+5,9%. Prema MSFI-jevima, zajmovi su prikazani u bilanci Grupe na dan 31. prosinca 2015. godine, u iznosu od 147,0 milijuna HRK. Kada su zajmovi otplaćeni u 2016. godini, razlika od 12,6 milijuna HRK između fer vrijednosti novog zaduženja i računovodstvene vrijednosti zajma dioničara prema MSFI-jevima priznata je kao financijski trošak.
- (5) Hotel Park Plaza Nürnberg primio je prve goste u lipnju 2016. godine te je u cijelosti otvoren u rujnu 2016. godine. Prije otvorenja, hoteli snose troškove osoblja i objekata tijekom zapošljavanja i obuke osoblja. U razdoblju od 1. siječnja 2016. godine do dana otvorenja hotela Park Plaza Nürnberg, hotel je imao troškove u iznosu od 3,8 milijuna HRK.

## 15.6 Trenutno poslovanje i očekivanja

U razdoblju između 1. siječnja i 28. veljače 2017. godine, prihodi Grupe bili su značajno veći u odnosu na odgovarajuće razdoblje u 2016. godini prvenstveno zbog konsolidacije poslovnih rezultata Sugarhill Grupe provedene po prvi put.

U Njemačkoj i Mađarskoj prihodi su bili značajno veći tijekom predmetnog razdoblja, što odražava kako poslovanje Park Plaza Nürnberg tijekom razdoblja (nakon otvorenja u lipnju 2016. godine), tako i solidne rezultate u ostalim hotelima Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj. Povećani prihodi postojećih hotela Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj odražavali su veći ADR i OCC na bazi dana poslovanja. EBITDA za hotele Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj veći je u odnosu na prethodnu godinu te je u skladu s očekivanjima rukovodstva.

U veljači 2017. godine, Grupa je dovršila stjecanje vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm. Prethodno je Grupa upravljala tim objektima sukladno operativnim zakupima s trećim stranama. Akvizicije su djelomično financirane kreditom od 10 milijuna EUR zajmodavca

Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin (VZB), kreditom od 38 milijuna EUR zajmodavca Deutsche Hypo i dva zajma do ukupno 11 milijuna EUR zajmodavca Euro Sea.

Kao što je bio slučaj u 2016. godini, samo jedan od hotela Grupe u Hrvatskoj, Park Plaza Belvedere Medulin, poslovao je tijekom navedenog razdoblja od dva mjeseca, a kao što je i u prošlosti bio slučaj, poslovanje Grupe u Hrvatskoj ostvarivalo je gubitke u navedenom razdoblju te se očekuje da će stvarati gubitke u prvom tromjesečju 2017. godine. Prihodi Grupe u Hrvatskoj za ovo dvomjesečno razdoblje uglavnom su bili jednaki приходima u istom razdoblju 2016. godine. Međutim, Društvo očekuje jaku ljetnu sezonu, s obzirom na povećanje ukupne vrijednosti rezervacija u smještajnim objektima u Hrvatskoj na dan 28. veljače 2017. godine, u odnosu na usporedivi datum u 2016. godini.

Tijekom tog razdoblja, Grupa je nastavila rad na: (i) obnovi Hotela Holiday; (ii) ugradnji trećeg bazena i izgradnji dva nogometna igrališta za sve vremenske uvjete u hotelu Park Plaza Belvedere Medulin; i (iii) izgradnji nove zgrade recepcije u kampu Stupice. U svakom slučaju, očekuje se da će radovi biti dovršeni do početka ljetne sezone 2017. godine.

Osim navedenog, nije došlo do značajnih promjena u financijskom ili komercijalnom položaju Grupe od 31. prosinca 2016. godine kao datuma na koji su pripremljeni posljednji revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe.

## **15.7 Opis glavnih stavki računa dobiti i gubitka**

Slijedi kratak opis glavnih stavki računa dobiti i gubitka Grupe i Sugarhill Grupe.

### *Prihodi*

Gotovo sav prihod Grupe proizlazi iz upravljanja njezinim nekretninama. Konkretnije, prihodi Grupe sastoje se od:

- Prihoda od smještaja – glavni čimbenici koji utječu na prihod od smještaja, uključujući hotelske sobe, apartmane, mobilne kućice i parcele, su OCC i ADR.
- Prihoda od hrane i pića – prihod od hrane i pića obuhvaća prihod od prodaje hrane i pića (uključujući puni pansion i polupansion) i ostale prihode od konferencija i banketa. Hrana i piće povezani su, djelomično s OCC-om i cijenom smještajnih jedinica, ali također ovise i o broju konferencija i banketa.
- Prihoda od naknade za upravljanje – nakon Operativnog restrukturiranja, od 1. siječnja 2017. godine, Grupa će izvještavati o приходima od upravljanja hotelima koji proizlaze iz Ugovora o upravljanju te prefakturiranim troškovima za te hotele, pod poslovnim segmentom „Upravljanje“. Za hotele u kojima grupa ima kontrolirajući interes, nakon konsolidacije, naknade su eliminirane kao prihod unutar Grupe.
- Manjih operativnih prihoda – manji operativni prihodi sastoje se prvenstveno od prihoda pratećih usluga, kao što su pranje rublja, telefonske usluge, usluge interneta, parkiranja vozila, iznajmljivanja ležaljki za sunčanje i sportskih objekata, usluge zabave i ostale usluge za goste, na koje prvenstveno utječe OCC.
- Prihoda od najma – prihod od najma uključuje najminu koju plaćaju restorani i trgovine koji se nalaze u objektima Grupe, a kojima upravljaju treće osobe.

### *Poslovni rashodi*

- Plaće i povezani troškovi – najveća komponenta troškovne strukture Grupe su plaće i povezani troškovi. Navedeno se uglavnom odnosi na zaposlenike koji rade u hotelima u kojim Grupa ima vlasnički udio (osim nekontrolirajućeg udjela) ili kojima upravlja temeljem operativnih najмова.
- Naknade za franšizu, rezervacije i provizije – prije Operativnog restrukturiranja, naknade za franšizu, rezervacije i provizije uključuju naknade za franšizu, troškove korištenja CRS-a i sudjelovanje u programima vjernosti Carlsona. Provizije plaćene drugim agentima za rezervacije i OTA-ima također su uključene u ove rashode.

- Hrana i piće – kao i kod prihoda od hrane i pića, glavni čimbenici koji utječu na troškove hrane i pića su OCC i broj konferencija i banketa.
- Osiguranje i porez na nekretnine – osiguranje i porez na nekretnine uključuju troškove svih polica osiguranja i troškove poreza vezanih uz nekretnine.
- Režijski troškovi – troškovi režija uključuju troškove električne energije, plina i vode. Ekstremni vremenski uvjeti mogu značajno utjecati na navedene troškove.
- Administrativni troškovi – administrativni troškovi su troškovi povezani s administracijom Grupe.
- Održavanje – troškovi održavanja obuhvaćaju troškove nastale radi održavanja objekata Grupe.
- Troškovi marketinga – troškovi marketinga povijesno su bili, te će i dalje biti, plativi članu PPHE Hotel Grupe. Navedeni troškovi uključuju naknade za licencije, prodaju i marketing koje su sada plative temeljem LSM ugovora, koje se dijelom temelje na postotku prihoda od smještajnih objekata, a dijelom na naknadama za rezervacije.
- Trošak naknade za upravljanje – prije Operativnog restrukturiranja, PPHE Hotel Grupa pružala je usluge upravljanja u odnosu na sve hotele, turistička naselja i kampove Grupe u zamjenu za godišnju naknadu. Povijesno gledano, o ovim troškovima naknada za upravljanje izvještavalo se pod stavkom „Naknada za upravljanje“ u dijelu operativnih troškova. Nakon Operativnog restrukturiranja, društvo Arena Hospitality pružat će predmetne usluge upravljanja. Grupa će nastaviti navoditi troškove naknada za upravljanje, koji će biti navedeni u segmentima hoteli, turistička naselja i kampovi. U odnosu na objekte u kojima Grupa ima kontrolirajući udio, ovi troškovi bit će eliminirani uslijed konsolidacije kao troškovi unutar Grupe.

#### *Troškovi najma i koncesijska naknada za zemljišta*

Troškovi najma obuhvaćaju plaćanje najamnine po osnovi operativnih najмова, kao i koncesijskih naknada u odnosu na određene nekretnine Grupe u Hrvatskoj.

#### *Deprecijacija, amortizacija i umanjenje vrijednosti*

Kapitalizirani troškovi nekretnina u najmu amortizirani su primjenom linearne metode tijekom razdoblja predmetnog najma. Amortizacija za hotelske objekte obračunava se primjenom linearne metode tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja imovine koji iznosi od 20 do 60 godina za zgrade te četiri do 10 godina za namještaj i opremu. Amortizacija nematerijalne imovine obračunava se primjenom linearne metode tijekom njezinog korisnog vijeka trajanja od 20 godina.

#### *Financijski rashodi*

Financijski rashodi uključuju kamate na prekoračenja i kredite banka, kamate po zajmovima od povezanih osoba, troškove refinanciranja i neto tečajne razlike.

#### *Financijski prihodi*

Financijski prihodi uključuju kamate na novčana sredstva u bankama i depozite, kamate na zajmove dane povezanim osobama.

#### *Dobit od/(trošak) poreza na dobit*

Dobit od/(trošak) poreza na dobit predstavlja zbroj tekuće porezne obveze i odgođenog poreza. Porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu za relevantne članove Grupe.

#### *Udio u rezultatima zajedničkih pothvata (joint ventures)*

U skladu s MSFI-jevima, u slučajevima u kojima Sugarhill Grupa ima, te će u budućnosti Grupa imati, 50% udjela u društvu, samo udio Grupe u dobiti tog društva nakon oporezivanja uključit će se u konsolidirani račun dobiti i gubitka Grupe.



## 15.8 Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe

Budući da je Unos Sugarhilla uključivao spajanje poslovanja pod zajedničkom kontrolom, nije bila riječ o poslovnom spajanju u smislu MSFI-ja 3. Retroaktivna primjena metode knjigovodstvene vrijednosti prednika mogla se primijeniti od 1. travnja 2016. godine kao datuma na koji je Sugarhill Grupa postala dijelom grupe društava pod zajedničkom kontrolom. Međutim, Društvo smatra da se tom metodom ne bi poboljšala kvaliteta informacija koje se daju ulagateljima za tekuću godinu i u nadolazećim godinama. Stoga se u slučaju stjecanja Sugarhill Grupe odlučilo za prospektivnu metodu. Sukladno tome, Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe koji slijedi temelji se na Financijskim izvještajima Grupe i odražava rezultate poslovanja Grupe za godine koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, a koji ne uključuju Sugarhill Grupu. Međutim, konsolidirani izvještaj o financijskom stanju Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine uzima u obzir učinak Unosa Sugarhilla, kao što će tako biti i u Financijskim izvještajima Grupe za razdoblje nakon 31. prosinca 2016. godine.

### Rezultati poslovanja – usporedba godina koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine

Sljedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja Grupe za relevantna razdoblja i prikazuje svaku stavku kao postotak od prihoda.

	Godina koja je završila 31. prosinca					
	2016.		2015.		2014.	
	(u tisućama HRK)	kao % od prihoda	(u tisućama HRK)	kao % od prihoda	(u tisućama HRK)	kao % od prihoda
Prihodi .....	435.871	N/A	402.759	N/A	354.166	N/A
Poslovni rashodi .....	(295.100)	(67,7)	(277.047)	(68,8)	(255.932)	(72,3)
EBITDAR .....	140.771	32,3	125.712	31,2	98.235	27,7
Troškovi najma i koncesijska naknada za zemljišta .....	(8.748)	(2,0)	(8.771)	(2,2)	(8.903)	2,5
EBITDA .....	132.023	30,3	116.941	29,0	89.332	25,2
Deprecijacija, amortizacija i umanjenje vrijednosti .....	(222.511)	(51,0)	(59.586)	(14,8)	(69.410)	(19,6)
EBIT .....	(90.488)	(20,8)	57.355	14,2	19.922	5,6
Financijski rashodi .....	(41.007)		(32.385)		(29.447)	
Financijski prihodi .....	136		59		95	
Ostali prihodi i rashodi .....	(6.612)		(1.297)		(1.416)	
(Gubitak)/dobit prije oporezivanja .....	(137.971)		23.732		(10.846)	
Dobit od/(trošak) poreza na dobit .....	23.716		(5.793)		(1.951)	
(Gubitak)/dobit tekuće godine .....	(114.255)		17.939		(12.797)	

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

### Prihodi

Sljedeća tablica prikazuje prihode Grupe od trećih strana po poslovnim segmentima (isključujući, radi jednostavnijeg prikaza, eliminacije između segmenata i unutar Grupe) za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu.

	2016.	2015.	2014.
	(u tisućama HRK)		
Hoteli .....	222.294	196.955	158.055
Turistička naselja .....	93.841	87.578	83.443
Kampovi .....	118.280	116.842	111.229
Središnje usluge .....	1.455	1.384	1.440
<b>Ukupno<sup>(1)</sup></b> .....	<b>435.871</b>	<b>402.759</b>	<b>354.167</b>

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

Napomene:

(1) Ukupni iznosi uključuju učinak eliminacije između segmenata i unutar Grupe. Za potpune informacije o segmentima, uključujući prilagodbe između segmenata, vidjeti Bilješku 21.

Sljedeća tablica prikazuje ključne pokazatelje uspješnosti Grupe za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu.

	2016.		2015. (HRK osim %)		2014.	
	Dani poslovanja	Kalendarski dani	Dani poslovanja	Kalendarski dani	Dani poslovanja	Kalendarski dani
	<b>Hoteli</b>					
ADR.....	713,9	713,9	692,8	692,8	626,6	626,6
OCC.....	63%	39%	59%	36%	60%	32%
RevPAR.....	447.1	281.3	405.5	250.7	374.5	201.8
<b>Turistička naselja</b>						
ADR.....	728,6	728,6	650,8	650,8	605,8	605,8
OCC.....	50%	27%	54%	29%	57%	29%
RevPAR.....	362.2	195.7	349.1	185.6	347.5	178.2
<b>Kampovi</b>						
ADR.....	271,7	271,7	264,0	264,0	252,9	252,8
OCC.....	38%	19%	38%	20%	40%	20%
RevPAR.....	104.4	50.4	99.5	51.5	100.0	49.8
<b>Grupa</b>						
ADR.....	472,4	472,4	445,4	445,4	406,5	406,5
OCC.....	45%	23%	44%	24%	46%	23%
RevPAR.....	213.9	110.7	196.8	105.9	186.5	94.7

Izvor: Podaci Grupe

Sljedeća tablica prikazuje prihode Grupe prema vrsti za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu.

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
	(u tisućama HRK)		
Smještaj.....	353.583	329.649	290.905
Hrana i piće.....	63.769	54.992	47.214
Manji operativni prihodi <sup>(1)</sup> .....	8.448	8.328	7.140
Prihod od najma.....	10.071	9.790	8.908
<b>Ukupno.....</b>	<b>435.871</b>	<b>402.759</b>	<b>354.167</b>

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

Napomene:

(1) Manji operativni prihodi sastoje se od prihoda od niza ugostiteljskih usluga kao što su najam ležaljki i suncobrana, naknade za novčane transakcije, razne wellness usluge, sportske aktivnosti itd.

Ako nije drugačije navedeno, OCC i RevPAR prikazani su u nastavku na temelju kalendarskih dana.

#### Usporedba 2016. godine i 2015. godine

Prihodi Grupe porasli su sa 402.759 tisuća kuna u 2015. godini za 33.112 tisuća HRK, odnosno za 8,2%, na 435.871 tisuću HRK u 2016. godini. U 2016. godini, hoteli su ostvarili 47% prihoda od smještaja, turistička naselja 21,4%, a kampovi 31,6%. Povećanje prihoda u 2016. godini u usporedbi s 2015. godinom prvenstveno je nastupilo zbog povećanja prihoda od hotela te u manjoj mjeri povećanja prihoda od turističkih naselja i kampova.

RevPAR hotela povećao se za 12,2% na 281,3 HRK u 2016. godini (u 2015. godini: 250,7 HRK), što prvenstveno odražava porast od 3% prosječne dnevne cijene na 713,9 HRK u 2016. godini (u 2015. godini: 692,8 HRK). Popunjenost hotela također se povećala te je iznosila 39% u 2016. godini (u 2015. godini: 36%).

RevPAR turistički naselja povećao se za 5,4% na 195,7 HRK u 2016. godini (u 2015. godini: 185,6 HRK), što prvenstveno odražava porast od 12% prosječne dnevne cijene na 728,6 HRK u 2016. godini (u 2015. godini: 650,8 HRK) što je neutralizirano smanjenjem popunjenosti turističkih naselja na 27% u 2016. godini (u 2015. godini: 29%). Smanjenje OCC-a od 2015. godine do 2016. godine rezultat je smanjene potražnje za objektima koji nisu obnovljeni. Niži OCC u 2016. godini također je rezultat činjenice da su u 2015. godini u određenim smještajnim jedinicama turističkih naselja bili smješteni radnici izvođača koji su izvodili radove preuređenja u odnosu na pojedine objekte Grupe u Hrvatskoj, što je rezultiralo povećanim OCC-om turističkih naselja u 2015. godini na temelju kalendarske godine, nego što bi to uobičajeno bio slučaj.

Povećanje RevPAR-a za hotele i turistička naselja prvenstveno je rezultat povećanja prosječne dnevne cijene do kojeg je došlo zbog povećane potražnje u svjetlu geopolitičkih događanja na brojnim lokacijama koje su povijesno bile konkurenti Hrvatske u pogledu turizma i turističkih gostiju. Na RevPAR

je tijekom razdoblja također pozitivno utjecala poboljšana dostupnost Pule zrakom uslijed većeg broja letova iz raznih velikih europskih gradova u ponudi brojnih niskobudžetnih zrakoplovnih tvrtki.

Rezultati Grupe vezani uz preuređenje, obnovu, razvoj i rebranding također su pozitivno utjecali na prihode u tom razdoblju. Novo preuređeni i brendirani Park Plaza Arena Pula i nedavno preuređeni i brendirani Park Plaza Belvedere Medulin, Park Plaza Verudela i Park Plaza Histria Pula zajedno su povećali RevPAR hotela i turističkih naselja. Nadalje, Grupa je obnovila ugovor s TUI-jem u odnosu na Sensimar Hotel Medulin, što je također imalo pozitivan utjecaj na prihode.

Rezultati za kampove Grupe bili su relativno stabilni od 2015. godine do 2016. godine. RevPAR kampova smanjio se za 2,1% na 50,4 HRK u 2016. godini (u 2015. godini: 51,5 HRK) usprkos povećanju od 4,9% prosječne dnevne cijene na 271,7 HRK u 2016. godini (u 2015. godini: 264,0 HRK). Popunjenost kampova neznatno se smanjila na 19% u 2016. godini (u 2015. godini: 20%). Povećanje ADR-a prvenstveno je posljedica provedbe plana poboljšanja i razlikovanja *premium* parcela od standardnih parcela radi naplate viših cijena za *premium* parcele. U prihode od kampova za 2016. godinu uključeno je 38,7 milijuna HRK prihoda od mobilnih kućica (u 2015. godini: 37,4 milijuna HRK).

#### Usporedba 2015. godine i 2014. godine

Prihodi Grupe porasli su sa 354.167 tisuća HRK u 2014. godini za 48.592 tisuće HRK, odnosno za 13,7%, na 402.759 tisuća HRK u 2015. godini. Povećanje prihoda prvenstveno je uzrokovano povećanjem prihoda od hotela te u manjoj mjeri povećanjem prihoda od kampova te potom povećanjem prihoda od turističkih naselja.

RevPAR hotela povećan je za 24,2% na 250,7 HRK u 2015. godini (u 2014. godini: 201,8 HRK) što prvenstveno odražava povećanje za 10,6% prosječne dnevne cijene na 692,8 HRK u 2015. godini (u 2014. godini: 626,6 HRK). Popunjenost hotela povećala se i iznosila je 36% u 2015. godini (u 2014. godini: 32%). Povećanje RevPAR-a prvenstveno je bilo rezultat napora Grupe usmjerenih na preuređenje, obnovu, razvoj i rebrandiranje, posebice u odnosu na prvu godinu poslovanja Park Plaza Belvedere Medulin koja je uslijedila nakon njegovog preuređenja i rebrandinga.

RevPAR turističkih naselja povećao se za 4,2% na 185,6 HRK u 2015. godini (u 2014. godini: 178,2 HRK) prvenstveno odražavajući povećanje od 7,4% prosječne dnevne cijene na 650,8 HRK u 2015. godini (u 2014. godini: 605,8 HRK). Popunjenost turističkih naselja iznosila je stabilnih 29% i u 2015. godini i u 2014. godini.

RevPAR kampova neznatno je porastao na 51,5 HRK u 2015. godini (u 2014. godini: 49,8 HRK) prvenstveno odražavajući povećanje od 4,4% prosječne dnevne cijene na 264,0 HRK u 2015. godini (u 2014. godini: 252,8 HRK). Popunjenost kampova iznosila je stabilnih 20% i u 2015. godini i u 2014. godini. Iako je OCC na temelju kalendarske godine ostao isti, OCC na bazi dana poslovanja smanjio se prvenstveno uslijed činjenice da je u 2015. godini bilo više dana poslovanja nego u 2014. godini kao rezultat ranijeg datuma Uskrsa u 2015. godini. Na sezonu je također negativno utjecalo loše vrijeme. U prihode od kampova za 2015. godinu uključeno je i 37,4 milijuna HRK prihoda od mobilnih kućica (u 2014. godini: 35,7 milijuna HRK).

#### *Poslovni rashodi*

Sljedeća tablica prikazuje najznačajnije poslovne rashode Grupe za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu.

	Godina koja je završila 31. prosinca					
	2016.		2015.		2014.	
	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda
Plaće i povezani troškovi .....	125.890	42,7	117.232	42,3	108.603	42,4
Hrana i piće .....	28.333	9,6	24.478	8,8	20.586	8,0
Naknade za franšizu, rezervacije i provizije .....	22.960	7,8	18.622	6,7	15.513	6,1
Komunalna naknada (režije) .....	21.992	7,5	22.894	8,3	23.192	9,1
Naknada za upravljanje .....	21.404	7,3	19.752	7,1	19.997	7,8
Troškovi održavanja .....	14.367	4,9	14.032	5,1	12.886	5,0
Administrativni troškovi .....	12.856	4,4	13.447	4,9	12.733	5,0

	Godina koja je završila 31. prosinca					
	2016.		2015.		2014.	
	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda
Osiguranje i porez na nekretnine .....	11.069	3,8	11.302	4,1	11.587	4,5
Troškovi marketinga .....	11.044	3,7	10.682	3,9	9.675	3,8
Troškovi za zalihe, posteljinu, pranje i čišćenje, IT troškovi i troškovi putovanja i prijevoza .....	14.769	5,0	13.163	4,8	12.081	4,7
Ostali troškovi .....	10.416	3,5	11.443	4,1	9.079	3,5
<b>Ukupno .....</b>	<b>295.100</b>	<b>100,0</b>	<b>277.047</b>	<b>100,0</b>	<b>255.932</b>	<b>100,0</b>

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

#### Usporedba 2016. godine i 2015. godine

Poslovni rashodi Grupe povećali su se s 277.047 tisuća HRK u 2015. godini za 18.053 tisuće HRK, odnosno za 6,5%, na 295.100 tisuća HRK u 2016. godini. Navedeno povećanje prvenstveno odražava povećanje plaća i povezanih troškova od 7,4%, povećanje naknada za franšize, rezervacijskih naknada i provizija od 23,3% i povećanje troškova hrane i pića od 15,7%. Povećanje plaća i povezanih troškova posljedica je povećanja osnovnih plaća prema kolektivnom ugovoru sklopljenom između Grupe i njezinog sindikata radnika. Povećanje naknada za franšize, rezervacijskih naknada i provizija posljedica je povećanja provizija uslijed povećanja prodaje i prihoda od internetskih distribucijskih kanala. Povećanje troškova hrane i pića u skladu je s povećanjem prihoda od hrane i pića. Pored toga, Grupa je imala porast od 8,4% u iznosu naknada za upravljanje u 2016. godini, što odražava veće prihode i veću bruto operativnu dobit koji su bili temelj za plaćene naknade.

#### Usporedba 2015. godine i 2014. godine

Poslovni rashodi Grupe povećali su se s 255.932 tisuće HRK u 2014. godini za 21.115 tisuća HRK, odnosno za 8,3%, na 277.047 tisuća HRK u 2015. godini. Navedeno povećanje prvenstveno odražava povećanje plaća i povezanih troškova od 7,9%, povećanje troškova hrane i pića od 18,9%, povećanje naknada za franšize, rezervacijskih naknada i provizija od 20% i povećanje naknada za održavanje od 8,9%. Povećanje plaća i povezanih troškova posljedica je povećanja osnovnih plaća prema kolektivnom ugovoru sklopljenom između Grupe i njezinog sindikata radnika. Povećanje naknada za franšize, rezervacijskih naknada i provizija posljedica je povećanja provizija uslijed povećanja prodaje i prihoda od internetskih distribucijskih kanala. Povećanje troškova hrane i pića u skladu je s povećanjem prihoda od hrane i pića. Pored toga, Grupa je imala porast naknada za upravljanje u 2015. godini, što odražava veće prihode i veću bruto operativnu dobit koji su bili temelj za plaćene naknade.

#### **EBITDAR**

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBITDAR Grupe povećan je sa 125.712 tisuća HRK u 2015. godini za 15.059 tisuće HRK, odnosno za 12%, na 140.771 tisuću HRK u 2016. godini.

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBITDAR Grupe povećan je s 98.235 tisuća HRK u 2014. godini za 27.477 tisuća HRK, odnosno za 28,0%, na 125.712 tisuća HRK u 2015. godini.

#### **EBITDA i EBITDA marža**

Sljedeća tablica prikazuje EBITDA i EBITDA maržu Grupe prema poslovnom segmentu za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu.

	Godina koja je završila 31. prosinca								
	2016.			2015.			2014.		
	(u tisućama HRK)	EBITDA marža	EBITDA kao % od prihoda	(u tisućama HRK)	EBITDA marža	EBITDA kao % od prihoda	(u tisućama HRK)	EBITDA marža	EBITDA kao % od prihoda
EBITDA hotela .....	61.500	14,1	27,7	45.270	11,2	23,0	33.392	9,4	21,1
EBITDA turističkih naselja .....	32.999	7,6	35,2	27.179	6,7	31,0	27.800	7,8	33,3
EBITDA kampova .....	49.437	11,3	41,8	46.526	11,6	39,0	50.953	14,4	45,8
EBITDA centralnih usluga .....	(11.913)			(2.034)			(22.813)		
<b>Konsolidirana EBITDA .....</b>	<b>132.023</b>	<b>30,3</b>		<b>116.941</b>	<b>29,0</b>		<b>89.332</b>	<b>25,2</b>	

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBITDA Grupe povećana je sa 116.941 tisuću HRK u 2015. godini za 15.082 tisuće HRK, odnosno za 12,9%, na 132.023 tisuće HRK u 2016. godini. EBITDA marža je u 2016. godini bila 30,3% u odnosu na 29% u 2015. godini.

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBITDA Grupe povećana je s 89.332 tisuće HRK u 2014. godini za 27.609 tisuća HRK, odnosno za 30,9%, na 116.941 tisuću HRK u 2015. godini. EBITDA marža je u 2015. godini bila 29% u odnosu na 25,2% u 2014. godini.

#### *Deprecijacija, amortizacija i umanjenje vrijednosti*

Deprecijacija, amortizacija i umanjenje vrijednosti imovine Grupe povećani su s 59.586 tisuća HRK u 2015. godini za 162.925 tisuća HRK, odnosno za 273,4%, na 222.511 tisuća HRK u 2016. godini. Razlog navedenog povećanja je prvenstveno umanjenje vrijednosti od 148.584 tisuće HRK u 2016. godini, nakon pregleda knjigovodstvenih vrijednosti nefinancijske imovine od strane Grupe. Pored toga, u 2016. godini, Grupa je u knjigovodstvenu vrijednost uključila dodatni jednokratni trošak amortizacije u iznosu od 12.887 tisuća HRK za pojedinu imovinu Bora društava nakon pripajanja Bora društava Društvu u listopadu 2016. godine.

Deprecijacija, amortizacija i umanjenje vrijednosti imovine Grupe smanjeni su sa 69.410 tisuća HRK u 2014. godini za 9.824 tisuće HRK, odnosno za 14,2%, na 59.586 tisuća HRK u 2015. godini. Razlog navedenog smanjenja je prvenstveno činjenica da je 2014. godine Grupa zabilježila dodatni jednokratni trošak amortizacije od 13.200 tisuće HRK kako bi se otpisala određena imovina izvan uporabe nakon obnove Park Plaza Belvedere Medulin i Park Plaza Arena Pula.

#### *EBIT*

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBIT Grupe smanjen je s 57.355 tisuća HRK u 2015. godini za 147.843 tisuće HRK na (90.488) tisuća HRK u 2016. godini.

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBIT Grupe povećan je sa 19.922 tisuće HRK u 2014. godini za 37.433 tisuće HRK, odnosno 187,9%, na 57.355 tisuća HRK u 2015. godini.

#### *Financijski rashodi*

Financijski rashodi Grupe povećali su se s 32.385 tisuća HRK u 2015. godini za 8.622 tisuće HRK, odnosno za 26,6%, na 41.007 tisuća HRK u 2016. godini. Razlog navedenog povećanja prvenstveno je kretanje fer vrijednosti od 12.611 tisuća HRK povezano s otplatom zajmova povezanih osoba koji odražavaju razliku između nominalne vrijednosti i knjigovodstvene vrijednosti zajmova. Ukupno gledajući, kamate i financijski troškovi za kredite banaka povećali su se uslijed zamjene zajmova dioničara bankovnim kreditima i uslijed bankovnog kredita u svrhu financiranja stjecanja Bora društava.

Financijski rashodi Grupe povećali su se sa 29.447 tisuća HRK u 2014. godini za 2.938 tisuća HRK, odnosno za 10%, na 32.385 tisuća HRK u 2015. godini. Razlog predmetnog povećanja prvenstveno je povećanje kamata i ostalih povezanih financijskih troškova u odnosu na kredite banaka, što odražava viši ukupni iznos neotplaćenih kredita banaka.

#### *Ostali prihodi i rashodi*

Grupa je zabilježila rashode u iznosu od 6.612 tisuća HRK u 2016. godini u odnosu na 1.297 tisuća HRK u 2015. godini. Razlog navedenog povećanja prvenstveno su troškovi povezani s naknadama profesionalnim savjetnicima koje se odnose na restrukturiranje i refinanciranje Grupe.

Ostali prihodi i rashodi Grupe smanjeni su za 119 tisuća HRK, odnosno za 8,4%, na 1.297 tisuća HRK u 2015. godini sa 1.416 tisuća HRK u 2014. godini.

#### *(Gubitak)/dobit prije oporezivanja*

Odražavajući gore opisane čimbenike, Grupa je imala gubitak prije oporezivanja u iznosu od 137.971 tisuću HRK u 2016. godini, u odnosu na dobit prije oporezivanja u iznosu od 23.732 tisuće HRK u 2015. godini.

Odražavajući gore opisane čimbenike, Grupa je imala dobit prije oporezivanja u iznosu od 23.732 tisuće HRK u 2015. godini, u odnosu na gubitak prije oporezivanja u iznosu od 10.846 tisuća HRK u 2014. godini.

#### *Dobit od/(trošak) poreza na dobit*

Dobit od poreza na dobit Grupe iznosila je 23.716 tisuća HRK u 2016. godini, u odnosu na trošak poreza na dobit od 5.793 tisuće HRK u 2015. godini. Navedena dobit od poreza na dobit u 2016. godini prvenstveno je rezultat gubitka prije oporezivanja koji proizlazi iz priznavanja odgođene porezne imovine zbog privremene razlike porezne osnovice slijedom umanjenja imovine u iznosu od 148.584 tisuće HRK u 2016. godini.

Trošak poreza na dobit Grupe iznosio je 5.793 tisuće HRK u 2015. godini, u odnosu na trošak poreza na dobit od 1.951 tisuću HRK u 2014. godini. Iako je Grupa ostvarila gubitak prije poreza na dobit u 2014. godini, imala je trošak poreza na dobit u toj godini, prvenstveno zbog porezno nepriznatih troškova u iznosu od 5.506 tisuća HRK koji se odnose na troškove plaća i troškove rezervacija.

Efektivna porezna stopa Grupe bila je 17,2%, 24,4% odnosno 18% u 2014. godini, 2015. godini odnosno 2016. godini. Grupa je oporezivana po standardnoj stopi poreza na dobit od 20% u 2014. godini, 2015. godini i 2016. godini. Međutim, počevši od 1. siječnja 2017. godine, stopa poreza na dobit u Hrvatskoj smanjena je na 18%.

#### *(Gubitak)/dobit tekuće godine*

Odražavajući gore opisane čimbenike, Grupa je imala gubitak tekuće godine od 114.255 tisuća HRK u 2016. godini, u odnosu na dobit tekuće godine od 17.939 tisuća HRK u 2015. godini.

Odražavajući gore opisane čimbenike, Grupa je imala dobit tekuće godine od 17.939 tisuća HRK u 2015. godini, u odnosu na gubitak tekuće godine od 12.797 tisuća HRK u 2014. godini.

### **Likvidnost i izvori kapitala**

#### *Likvidnost i novčana sredstva*

Povijesno gledano, zahtjevi Grupe vezani uz likvidnost proizlaze iz sljedećeg:

- poslovnih rashoda iz poslovanja Grupe;
- investicija vezanih uz projekte preuređenja i razvojne projekte;
- troškova kamata i otplate glavnica u odnosu na neotplaćene zajmove; i
- kapitalnih izdataka za održavanje i poboljšanje smještajnih objekata Grupe.

U prošlosti, svi prihodi Grupe proizašli su iz sredstava ostvarenih poslovanjem Grupe. Grupa planira svoje izvore sredstava na godišnjoj razini.

Glavni izvori likvidnosti Grupe su operativni novčani tokovi i novčana sredstva pozajmljena u okviru postojećih kredita odnosno zajmova.

Na dan 31. prosinca 2016. godine, novac i novčani ekvivalenti Grupe iznosili su 130.406 tisuća HRK. Novčana sredstva Grupe obično se drže kao depoziti po viđenju i kratkoročni bankovni depoziti.

Na dan 31. prosinca 2016. godine, Grupa je imala na raspolaganju iznos od 15 milijuna HRK po osnovi neiskorištenih sredstava iz *revolving* kredita Zagrebačke banke.

## Novčani tokovi

Sljedeća tablica prikazuje novčane tokove Grupe za naznačena razdoblja.

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
	(u tisućama HRK)		
Neto novčani tijek od poslovnih aktivnosti .....	118.119	93.410	82.375
Neto novac korišten za investicijske aktivnosti .....	(157.942)	(72.124)	(147.032)
Neto novac od financijskih aktivnosti .....	22.442	28.219	95.925
(Smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata .....	(17.381)	49.505	31.268
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine.....</b>	<b>130.406</b>	<b>147.787</b>	<b>98.282</b>

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

### Neto novčani tijek od poslovnih aktivnosti

Neto novčani tijek od poslovnih aktivnosti iznosio je 118.119 tisuća HRK u 2016. godini i 93.410 tisuća HRK u 2015. godini. Povećanje je prvenstveno bilo posljedica povećanja neto obrtnog kapitala kao posljedica neplaćanja naknada za upravljanje u 2016. godini zbog određenih ugovornih obveza (kovenanta) po ugovorima o kreditu koji ograničavaju takva plaćanja, a koje će sada biti plative od strane Grupe u 2017. godini, te u manjoj mjeri posljedica povećanja novčanih sredstava iz poslovnih aktivnosti Grupe na 120.451 tisuću HRK u 2016. godini sa 113.977 tisuća HRK u 2015. godini.

Neto novčani tijek od poslovnih aktivnosti iznosio je 93.410 tisuće HRK u 2015. godini i 82.375 tisuće HRK u 2014. godini. Povećanje je prvenstveno bilo posljedica povećanja novčanih sredstava iz poslovnih aktivnosti Grupe na 113.977 tisuća HRK u 2015. godini sa 86.682 tisuća HRK u 2014. godini, što je samo djelomice nadoknađeno odljevom neto obrtnog kapitala u 2014. godini, prvenstveno kao rezultat kretanja u obvezama prema dobavljačima i drugim obvezama.

### Neto novac korišten za investicijske aktivnosti

Neto novac korišten za investicijske aktivnosti iznosio je 157.942 tisuće HRK u 2016. godini i 72.124 tisuće HRK u 2015. godini. Neto novac korišten za investicijske aktivnosti u 2016. godini prije svega se odnosi na stjecanje Bora društava, ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu koja se odnose na hotele i turistička naselja Grupe u Hrvatskoj te otvaranje računa rezerve za servisiranje duga u vezi s tri ugovora o kreditu Grupe sa Zagrebačkom bankom. Grupa je imala koristi od povećanja svojeg novčanog položaja u iznosu od 37.932 tisuće HRK, koje je bilo rezultat konsolidacije Sugarhill Grupe po prvi put na dan 31. prosinca 2016. godine. U 2015. godini, neto novčana sredstva korištena za investicijske aktivnosti odnosila su se na ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu povezanu s hotelima i turističkim naseljima Grupe u Hrvatskoj.

Neto novac korišten za investicijske aktivnosti iznosio je 72.124 tisuće HRK u 2015. godini i 147.032 tisuće HRK u 2014. godini. U obje godine neto novčana sredstva korištena za investicijske aktivnosti prije svega su se odnosila na ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu povezana s preuređenjem, obnovom i rebrendiranjem hotela Park Plaza Arena Pula u 2015. godini i Park Plaza Belvedere Medulin u 2014. godini.

### Neto novac od financijskih aktivnosti

Neto novac od financijskih aktivnosti iznosio je 22.442 tisuće HRK u 2016. godini i 28.219 tisuća HRK u 2015. godini. Smanjenje je uglavnom rezultat manjeg neto povećanja dugoročnih bankovnih kredita Grupe, što se nadoknadilo otplatom zajmova povezanih osoba.

Neto novac od financijskih aktivnosti iznosio je 28.219 tisuća u 2015. godini i 95.925 tisuća HRK u 2014. godini. Smanjenje je uglavnom rezultat smanjenja sredstava od dugoročnih kredita u 2015. godini, u odnosu na 2014. To je odraz zaduživanja zbog preuređenja, obnove i rebrendiranja hotela Park Plaza Belvedere Medulin u 2014. godini.

### Izvori sredstava

Na dan 31. prosinca 2016. godine, bankovni krediti Grupe (uključujući konsolidirane bankovne kredite Sugarhill Grupe) iznosili su 659,1 milijuna kuna. Osim toga, na dan 28. veljače 2017. godine, Grupa je

imala zajmove dane od strane društva Euro Sea u iznosu od 10,6 milijuna eura za potrebe djelomičnog financiranja stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm.

#### Bankovni krediti

Sljedeća tablica prikazuje sastav bankovnih kredita Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine.

Banka (institucija)/kredit	Nepodmireni iznos (u tisućama HRK)	Valuta	Kamatna stopa	Dospijeće
Kredit Zagrebačke banke (7 kredita)	437.360	EUR	EURIBOR+4,84-5,90%	2023 – 2031.
Zagrebačka banka (IBRD, HBOR)	35.821	EUR	EURIBOR+3,45%	2039.
Zagrebačka banka (EIB, HBOR)	48.771	EUR	Promjenjiva 3%	2031.
Zagrebačka banka (HBOR)	16.077	HRK	Promjenjiva 5%	2027.
HBOR	37.034	EUR	Promjenjiva 3%	2032.
ADDIKO/HETA Klagenfurt	2.709	EUR	EURIBOR+1,25%	2018.
Deutsche Hypo	81.057	EUR	EURIBOR+1,60%	Prosinac 2017.
<b>Ukupno</b>	<b>658.829</b>			
Dospjela kamata	3.142			
Kapitalizirani transakcijski troškovi	(2.861)			
<b>Ukupno</b>	<b>659.110</b>			

Izvor: Financijski izvještaji Grupe

#### Kredit Zagrebačke banke

Na dan 31. prosinca 2016. godine Društvo je imalo ukupni preostali iznos glavnice od 437,4 milijuna kuna (57,9 milijuna EUR) po osnovi sedam kredita Zagrebačke banke koji ne uključuju kredite Zagrebačke banke opisane niže pod naslovom „Kredit Zagrebačke banke – programa HBOR-a“.

Tablica u nastavku sažeto prikazuje ključne uvjete sedam ugovora o kreditima koje je Grupa sklopila sa Zagrebačkom bankom sa stanjem na dan 31. prosinca 2016. godine.

Banka (institucija)/kredit	Nepodmireni iznos na dan 31.12.2016.		Izvorni iznos kredita EUR (u mil.)	Br. rata i razdoblje	Godina otplate		Kamatna stopa
	HRK	EUR			Prva	Posljednja	
1 Zagrebačka banka 25 mil. EUR od 16.6.2011.	170.040.404	22.492.117	25	različite rate	2014.	2024.	3M EURIBOR + 4,90% p.a.
2 Zagrebačka banka 1,7 mil. EUR od 7.12.2012.	8.176.142	1.081.500	1,7	jednake tromjesečne rate	2013.	2022.	3M EURIBOR + 5,30% p.a.
3 Zagrebačka banka 5,1 mil. EUR od 10.12.2013.	35.533.375	4.700.182	5,1	64 jednake tromjesečne rate	2015.	2031.	3M EURIBOR + 5,91% p.a.
4 Zagrebačka banka 1,625 mil. EUR od 4.11.2014.	11.735.553	1.552.322	1,625	jednake tromjesečne rate	2016.	2027.	3M EURIBOR + 4,84% p.a.
5 Zagrebačka banka 15 mil. EUR od 22.2.2016.	106.281.270	14.058.369	15	16 jednakih polugodišnjih rata	2016.	2024.	6M EURIBOR + 5,90% p.a.
6 Zagrebačka banka 5 mil. EUR od 22.2.2016.	35.427.090	4.686.123	5	16 jednakih polugodišnjih rata	2016.	2024.	6M EURIBOR + 5,90% p.a.
7 Zagrebačka banka 10 mil. EUR od 16.6.2016.	70.166.376	9.281.267	10	14 jednakih polugodišnjih rata	2016.	2023.	6M EURIBOR + 5,90% p.a.
<b>UKUPNO</b>	<b>437.360.211</b>	<b>57.851.880</b>					

Ovih sedam kredita Zagrebačke banke osigurani su različitim instrumentima osiguranja, uključujući hipoteke na nekretninama navedenim u *Poglavlju 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste*



*vlasničkih i upravljačkih prava—Ostala stvarna prava“*, kao i založna prava na udjelima u pojedinim povezanim društvima i dionicama Društva te založnim pravima na tražbinama po bankovnim računima. Tražbine temeljem kredita Zagrebačke banke također su osigurane mjenicama i zadužnicama. U odnosu na tri kredita Zagrebačke banke, za korist Zagrebačke banke zasnovano je založno pravo na dionicama Društva kojih je imatelj Dvadeset Osam d.o.o. Sukladno tom ugovoru, Dvadeset Osam d.o.o. zadržava pravo glasa u odnosu na založene dionice. U slučaju nastupa povrede (kako je definirano odnosnim ugovorima o kreditu), Zagrebačka banka ima pravo pokrenuti ovrhu, prodati odnosne dionice i namiriti svoje tražbine iz prihoda od takve prodaje.

Ugovori o kreditu sadrže uobičajene odredbe o povredi ugovornih obveza i unakrsnim povredama (*cross-default*), kao i odredbe o financijskim kovenantima, uključujući, između ostalog, minimalne zahtjeve za obrtni kapital, odnos duga i kapitala, kao i ograničenja u odnosu na mogućnosti daljnjeg zaduživanja, raspodjele dobiti i raspolaganja imovinom.

#### Krediti Zagrebačke banke – program HBOR-a

Tri ugovora o kreditu koja je Društvo sklopilo sa Zagrebačkom bankom sklopljena su prema određenim programima Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR). Programi su razvijeni kako bi pružili podršku sektoru turizma u Hrvatskoj odobravanjem kratkoročnih kredita za obrtni kapital i dugoročnih kredita za ulaganja u dugotrajnu imovinu. Ove kredite je Zagrebačka banka dala sukladno aranžmanima o uzajamnim zajmovima (*back-to-back loans*) s HBOR-om, a u slučaju dva kredita i s Europskom investicijskom bankom (EIB) i Međunarodnom bankom za obnovu i razvoj (IBRD).

Tablica u nastavku sažeto prikazuje ugovore o kreditima Grupe sa Zagrebačkom bankom u okviru programa HBOR-a.

Banka/institucija	Nepodmireni iznos na dan 31. prosinca 2016.		Izvorni iznos kredita EUR (u mil.)	Br. rata i razdoblje	Godina otplate		Kamatna stopa
	HRK	EUR			Prva Posljednja		
1. Zagrebačka banka (HBOR) 19 mil. HRK od 22.1.2013.	16.076.923	2.126.577	19 HRK	26 jednakih polugodišnjih rata	2015.	2027.	5% p.a. promjenjiva
2. Zagrebačka banka (IBRD/HBOR) 5 mil. EUR od 27.3.2014.	35.820.761	4.738.196	5 EUR	96 jednakih uzastopnih tromjesečnih rata	2015.	2039.	6M EURIBOR + 3,45% p.a.
3. Zagrebačka banka (EIB/HBOR) 7 mil. EUR od 10.12.2013.	48.771.344	6.451.236	7 EUR	64 jednake tromjesečne rate	2015.	2031.	3% p.a. promjenjiva
<b>UKUPNO</b>	<b>100.699.028</b>	<b>13.319.977</b>					

Kreditu Zagrebačke banke vezani uz programe HBOR-a osigurani su različitim instrumentima osiguranja, uključujući hipoteke na nekretninama navedenim u *Poglavlju 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Ostala stvarna prava“*, kao i ustupanjem potraživanja po osnovi osiguranja, mjenicama i zadužnicama.

Dok se ne otplate kreditu Zagrebačke banke vezani uz programe HBOR-a, Društvo mora, između ostalog, dostaviti ZABA-i prethodne pisane obavijesti o promjenama kontrole nad Društvom ili promjenama u vlasničkoj strukturi Društva (u kojem se slučaju ugovor o kreditu može izmijeniti ili raskinuti) te je podložno ograničenjima vezanim uz mogućnost dodatnog zaduživanja, raspodjele dobiti i raspolaganja imovinom. Društvo je također dužno održavati odnos kapitala i bankovnih kredita u omjeru od ili iznad 50:50.

#### Ugovor o kreditu s HBOR-om u iznosu od 4,9 milijuna EUR

Na dan 31. prosinca 2016. godine Društvo je imalo ukupno neotplaćen iznos glavnice od 37,0 milijuna kuna (4,9 milijuna EUR) po osnovi kredita HBOR-a odobrenog za potrebe obnove hotela Park Plaza Arena Pula. Ovaj kredit ima promjenjivu kamatnu stopu od 3% godišnje na iznos kredita, iako HBOR ima pravo izmijeniti tu stopu. Kredit je otplativ u kunama u 26 jednakih uzastopnih polugodišnjih rata, od kojih prva dospijeva na naplatu 30. lipnja 2020. godine.

Dok se kredit ne otplati, Društvo mora, između ostalog: (i) koristiti kredit isključivo za obnovu hotela Park Plaza Arena Pula; (ii) zadržati vlasništvo nad hotelom Park Plaza Arena Pula i PPHE Hotel Grupa mora zadržati upravljanje tim hotelom; (iii) obavijestiti HBOR ako se vlasništvo 25% ili više dionica Društva prenese (u kojem se slučaju ugovor o kreditu može izmijeniti ili raskinuti); i (iv) pridržavati se određenih ograničenja koja se tiču mogućnosti isplate dividende i pozajmice vlasniku, sklapanja ugovora o kreditu s dioničarima, uključujući obvezu pribavljanja prethodne suglasnosti zajmodavca. Budući da se kredit temelji na HBOR-ovom programu „Turizam“ i ugovoru o kreditu sklopljenom 2012. godine između HBOR-a i EIB-a (kredit za srednje kapitalizirana poduzeća – *Mid Cap*), Društvo se također obvezalo da neće sudjelovati u određenim zabranjenim djelatnostima, uključujući i djelatnost vezanu uz igre na sreću. Tražbine po osnovi kredita HBOR-a osigurane su različitim instrumentima osiguranja, uključujući hipoteke na nekretninama navedenim u *Poglavlju 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Ostala stvarna prava“*, kao i mjenicama i zadužnicama.

#### Kratkoročni kredit Zagrebačke banke u iznosu od 15 milijuna kuna

Kratkoročni revolving osigurani kredit između Društva i Zagrebačke banke u iznosu od 15 milijuna kuna ponovno je produžen u prosincu 2016. godine. Svrha kredita je financiranje zahtjeva obrtnog kapitala Grupe. Na datum ovog Prospekta, Društvo još nije povuklo sredstva po ovom ugovoru. Tražbine po osnovi ovog kredita osigurane su različitim instrumentima osiguranja, uključujući hipoteke na nekretninama navedenim u *Poglavlju 10.8 „Pregled poslovanja—Nekretnine – vrste vlasničkih i upravljačkih prava—Ostala stvarna prava“*, kao i mjenicama i zadužnicama.

#### Ugovor o kreditu Deutsche Hypo u iznosu od 10,7 milijuna EUR

Na dan 31. prosinca 2016. godine, Grupa, preko svojeg povezanog društva Park Plaza Nürnberg GmbH, ima ugovor o kreditu s bankom Deutsche Hypo s ukupnim iznosom glavnice od 10,7 milijuna EUR (81,1 milijun HRK), za potrebe financiranja izgradnje hotela Park Plaza Nürnberg. Kredit dospijeva dana 31. prosinca 2017. godine. Kredit je denominiran u eurima, a kamatna stopa odgovara tromjesečnom EURIBOR-u uvećanom za 1,1% godišnje.

Instrumenti osiguranja otplate kredita uključuju založno pravo na hotelu Park Plaza Nürnberg i pismo podrške izdano od strane PPHE Hotel Grupe.

Ugovor o kreditu uključuje razne uobičajene financijske i druge obveze (kovenante) uključujući da bilo koja transakcija koja bi imala za posljedicu promjenu kontrole u odnosu na Park Plaza Nürnberg GmbH, zahtijeva prethodnu pisanu suglasnost Deutsche Hypo.

#### Ugovor o kreditu Deutsche Hypo u iznosu od 12,5 milijuna EUR

Na dan 31. prosinca 2016. godine Grupa, putem svojih povezanih društava ABM Hotel Holding B.V. i PPBK Hotel Holding B.V. u kojima drži udjele od po 50% vlasničkog kapitala, ima kredit u banci Deutsche Hypo s ukupnim preostalim iznosom glavnice od 12,5 milijuna EUR. Razdoblje trajanja ugovora je deset godina, a sredstva kredita korištena su za stjecanje i obnovu hotela Park Plaza Berlin Kudamm i art'otel berlin-mitte. Kredit se otplaćuje u tromjesečnim ratama, počevši od 31. srpnja 2013. godine, s konačnom otplatom u iznosu od 8,1 milijuna EUR koja dospijeva dana 28. travnja 2023. godine. Kredit je denominiran u eurima, a kamatna stopa iznosi tromjesečni EURIBOR plus 2,03% godišnje. ABM Hotel Holding B.V. i PPBK Hotel Holding B.V. sklopili su ugovore o kamatnom swap-u, što je imalo za učinak fiksiranje kamatne stope na 3,93% godišnje za razdoblje trajanja ugovora o kreditu.

Instrumenti osiguranja za otplatu kredita uključuju založno pravo na nekretninama hotela Park Plaza Berlin Kudamm i art'otel berlin-mitte i pismo podrške izdano od strane PPHE Hotel Grupe.

### Ugovor o kreditu Deutsche Hypo u iznosu od 38 milijuna EUR

Na datum ovog Prospekta, Grupa, putem svojih povezanih društva ACO Hotel Holding B.V. i ABK Hotel Holding B.V., ima kredit u banci Deutsche Hypo s ukupnim preostalim iznosom glavnice od 38 milijuna EUR. Kredit je denominiran u eurima, a kamatna stopa iznosi 2,139% godišnje. Razdoblje trajanja ugovora je deset godina, a sredstva kredita korištena su za djelomično financiranje stjecanja vlasništva nekretnina hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm. Kredit se otplaćuje u mjesečnim ratama počevši od ožujka 2017. godine, s konačnom otplatom u iznosu od 25,6 milijuna EUR koja dopijeva dana 31. prosinca 2026. godine.

Instrumenti osiguranja za otplatu kredita uključuju založno pravo na nekretnini hotela art'otel berlin kudamm i jamstvo izdano od strane PPHE Hotel Grupe na niži iznos od sljedećih 19 milijuna EUR ili 50% nepodmirenog iznosa duga po osnovi kredita.

### Ugovor o kreditu s Versorgungswerk der Zahnärztekammer u iznosu od 10 milijuna EUR

Na dan 31. prosinca 2016. godine Grupa, putem svojeg povezanog društva Germany Real Estate B.V., ima kredit od fonda Versorgungswerk der Zahnärztekammer (Mirovinski fond udruženja stomatologa u Berlinu) s ukupnim preostalim iznosom glavnice od 10 milijuna EUR. Ugovor o kreditu sklopljen je 21. prosinca 2016. godine, a sredstva su stavljena na raspolaganje u 2017. godini. Kreditna sredstva korištena su za djelomično financiranje stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm. Kredit se otplaćuje jednokratno, 60 mjeseci nakon povlačenja sredstava. Dospjela kamata plaća se tromjesečno, počevši od travnja 2017. godine. Kredit je denominiran u eurima, a kamatna stopa iznosi 6,5% godišnje.

Instrumenti osiguranja otplate kredita uključuju jamstvo izdano od strane PPHE Hotel Grupe, a ugovorne odredbe (kovenanti) uključuje uobičajene odredbe o promjeni kontrole.

### Zajmovi povezanih osoba

#### Zajmovi društva Euro Sea

U prosincu 2016. godine i siječnju 2017. godine, Grupa je sklopila zajmove s Euro Sea-om do ukupno 11 milijuna EUR, za djelomično financiranje stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm. Zajmovi nose kamatu od 6,5% godišnje. Zajam u iznosu do 10 milijuna EUR otplaćuje se na raniji od sljedećih datuma (i) datum dospelja (koji je osam godina od 25. siječnja 2017. godine ili takvog drugog datuma kako se suglase Društvo i Euro Sea) i (ii) datum koji nastupa 14 dana nakon primitka od strane Društva dostatnih sredstava temeljem Ponude, a zajam u iznosu od 1 milijun EUR otplaćuje se na datum dospelja koji je osam godina od 6. prosinca 2016. godine.

#### Zajmovi društva Dvadeset Osam d.o.o.

U travnju 2016. godine, Grupa je prijevremeno otplatila zajmove društvu Dvadeset Osam d.o.o., koje društvo je član PPHE Hotel Grupe, koji su bili neotplaćeni u 2014. godini i 2015. godini. Kamatna stopa na izvorni iznos glavnice bila je 15% godišnje, što je rezultiralo efektivnom kamatnom stopom od 8,85% godišnje. Ovi zajmovi zatvoreni su jednim dijelom na način da su zamijenjeni s dva nova kredita Zagrebačke banke u iznosu od ukupno 149,8 milijuna HRK (20,0 milijuna EUR), koji se spominju gore. Preostali nepodmireni iznosi plaćeni su iz novčanih sredstava Grupe.

### Ograničenja u korištenju izvora kapitala

Ne postoje ograničenja u korištenju izvora kapitala Grupe koja su bitno utjecala ili bi mogla bitno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Grupe, osim kako je to navedeno u nastavku.

Grupa i članovi Grupe imaju određene ugovorne obveze (kovenante), uključujući obveze koje ograničavaju isplatu dividende bez prethodne suglasnosti zajmodavaca, prema ugovorima o kreditu koji su opisani ranije u ovom *Poglavlju 15.8 „—Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe—Likvidnost i izvori kapitala”*.

Pored toga, prema ugovorima o kreditu sa Zagrebačkom bankom, Društvo je obvezno držati novčane iznose na računu pričuve za servisiranje duga (DSRA račun). Na dan 31. prosinca 2016. godine, na

DSRA računu nalazio se iznos od 41,7 milijuna kuna koji je u Financijskim izvještajima Grupe prikazan kao ograničena novčana sredstva.

Osim toga, članovi Grupe su zakupodavcima određenih hotela u Njemačkoj (art'otel cologne, art'otel berlin kudamm i Park Plaza Berlin Wall Street) dali depozite za najam/zakup. Na dan 31. prosinca 2016. godine navedeni depoziti iznosili su 9,6 milijuna HRK. Od tog iznosa, za depozite za najam/zakup koji su dani zakupodavcima hotela art'otel cologne odnosno art'otel berlin kudamm (u ukupnom iznosu od 6,4 milijuna HRK) očekuje se da će biti otpušteni nastavno na stjecanje vlasništva tih hotela.

### **Ugovorne obveze**

Ugovorne obveze Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine (uključujući i konsolidirane ugovorne obveze Sugarhill Grupe) sastoje se prvenstveno od bankovnih kredita, kao što je prethodno opisano, te obveza Grupe na temelju njezinih operativnih zakupa, kako je prikazano u nastavku:

	<u>Unutar jedne godine</u>	<u>Dvije godine</u>	<u>Tri godine</u>	<u>Četiri godine</u>	<u>Pet godina</u>	<u>Nakon toga</u>
	<b>HRK (tisuće)</b>					
<b>Ugovorne obveze:<sup>(1)</sup></b>						
Bankovni krediti	135.430	58.155	57.624	60.472	60.472	286.676
Operativni zakupi	43.515	43.515	43.515	43.515	42.918	228.257
<b>Ukupne ugovorene novčane obveze</b>	<b>178.945</b>	<b>101.670</b>	<b>101.139</b>	<b>103.987</b>	<b>103.987</b>	<b>514.933</b>

Izvor: Financijski izvještaji Grupe i Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Iznosi operativnog zakupa prikazani za dvije, tri, četiri i pet godina odražavaju godišnje iznose obveza koji su u Bilješki 11(e) u Financijskim izvještajima Grupe prikazani u ukupnom iznosu. Sve ostale informacije izvedene su iz Financijskih izvještaja Grupe.

Ugovor o kreditu s bankom Deutsche Hypo s ukupnim iznosom glavnice od 10,7 milijuna EUR vezano za hotel Park Plaza Nürnberg dospijeva dana 31. prosinca 2017. godine. Grupa ne očekuje poteškoće u refinanciranju tog kredita do navedenog datuma.

### **Kapitalni izdaci**

Kapitalni izdaci Grupe iznosili su 146,4 milijuna HRK u 2014. godini, 72,4 milijuna HRK u 2015. godini i 38,0 milijuna HRK u 2016. godini. U 2016. godini, glavni kapitalni izdaci Grupe odnosili su se na obnovu studio apartmana s vrtom u okviru hotela Park Plaza Arena Pula, a 2015. i 2014. godini, glavni kapitalni izdaci odnosili su se na preuređenje, obnovu i rebrendiranje hotela Park Plaza Arena Pula i Park Plaza Belvedere.

Upravni odbor u planu poslovanja je predvidio 5 milijuna EUR za kapitalne izdatke u 2017. godini, od čega će 3 milijuna biti iskorišteno za izgradnju dva nova nogometna igrališta za sve vremenske uvjete, novog bazena u hotelu Park Plaza Belvedere Medulin i manju obnovu Hotela Holiday.

Očekuje se da će planovi za obnovu kampa Kažela, turističkog naselja Al Pini Resort i Hotela Brioni u ukupnom iznosu od 382 milijuna HRK započeti u četvrtom tromjesečju 2017. godine, te se očekuje narudžba 200 mobilnih kućica po cijeni od 37 milijuna HRK za isporuku 2018. godine.

Grupa uobičajeno troši približno 3% do 4% prihoda godišnje na redovno održavanje, popravke i preuređenje objekata, postrojenja i opreme.

Planovi Grupe u odnosu na kapitalne izdatke uvjetovani su različitim čimbenicima, uključujući dostupnost financiranja po prihvatljivim uvjetima i dovršetak Ponude.

## 15.9 Pregled operativnog i financijskog poslovanja Sugarhill Grupe

### Rezultati poslovanja – usporedba godina koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine

Sljedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja Sugarhill Grupe za relevantna razdoblja i prikazuje svaku stavku kao postotak prihoda.

	Godina koja je završila 31. prosinca					
	2016.		2015.		2014.	
	(u tisućama HRK)	Postotak prihoda	(u tisućama HRK)	Postotak prihoda	(u tisućama HRK)	Postotak prihoda
Prihodi .....	202.005	N/A	187.186	N/A	175.148	N/A
Poslovni rashodi .....	(144.805)	(71,7)	(132.132)	(70,6)	(121.147)	(69,2)
EBITDAR .....	57.200	28,3	55.054	29,4	54.001	30,8
Troškovi najma .....	(43.199)	(21,4)	(53.840)	(28,8)	(46.277)	(26,4)
EBITDA .....	14.001	6,9	1.214	0,6	7.724	4,4
Deprecijacija .....	(3.656)	(1,8)	(1.893)	(1,0)	(2.323)	(1,3)
EBIT .....	10.345	5,1	(679)	(0,4)	5.401	3,1
Financijski rashodi .....	(7.038)	(3,5)	(5.874)	(3,1)	(5.585)	(3,2)
Financijski prihodi .....	826	0,4	910	0,5	977	0,6
Ostali prihodi.....	(3.774)	(1,9)	-	-	13.570	7,7
Udio u rezultatima zajedničkih pothvata ( <i>joint ventures</i> ) .....	(650)	(0,3)	1.605	0,9	1.899	1,1
Dobit (gubitak) prije oporezivanja.....	(291)	(0,1)	(4.038)	(2,2)	16.262	9,3
Dobit od/(trošak) poreza na dobit.....	(6.248)	(3,1)	5.579	3,0	(160)	(0,1)
Dobit (gubitak) tekuće godine .....	(6.539)	(3,2)	1.540	0,8	16.102	9,2

Izvor: Financijski izvještaji Sugarhill Grupe

#### Prihodi

Sljedeća tablica prikazuje prihode Sugarhill Grupe od trećih strana po geografskim tržištima (državama) za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu.

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
	(u tisućama HRK)		
Njemačka .....	152.872	139.610	129.999
Mađarska .....	36.175	34.097	30.930
Upravljanje i centralne usluge .....	19.200	19.041	19.890
Eliminacija .....	(6.250)	(5.562)	(5.671)
<b>Konsolidirano</b> .....	<b>202.005</b>	<b>187.186</b>	<b>175.148</b>

Izvor: Financijski izvještaji Sugarhill Grupe

Sljedeća tablica prikazuje ključne pokazatelje uspješnosti poslovanja Sugarhill Grupe za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu na bazi 365 dana.

	2016.	2015.	2014.
	(HRK osim %)		
<b>Njemačka</b>			
ADR .....	726,6	659,5	597,6
OCC .....	70,1%	82,6%	83,6%
RevPAR .....	509,7	544,4	499,7
<b>Mađarska</b>			
ADR .....	564,9	545,3	478,5
OCC .....	80,8%	79,3%	79,6%
RevPAR .....	456,5	432,7	381,1
<b>Sugarhill Grupa</b>			
ADR .....	689,4	633,4	570,6
OCC .....	72,3%	81,8%	82,7%
RevPAR .....	498,7	518,2	471,8

Izvor: Podaci Grupe

#### Usporedba 2016. godine i 2015. godine

Prihodi Sugarhill Grupe povećali su se sa 187.186 tisuća HRK u 2015. godini za 14.819 tisuća HRK, odnosno za 7,9%, na 202.005 tisuća HRK u 2016. godini. Ovaj porast prihoda u 2016. godini u odnosu na 2015. godinu prvenstveno je rezultat dodatnih prihoda ostvarenih uključivanjem hotela Park Plaza Nürnberg u portfelj Sugarhill Grupe, što je djelomično neutralizirano padom prihoda ostalih hotela zbog smanjenja OCC-a.

RevPAR hotela Sugarhill Grupe smanjio se za 3,7% na 498,7 HRK u 2016. godini (u 2015. godini: 518,2 HRK), prvenstveno odražavajući smanjenje OCC-a. OCC hotela smanjio se te je iznosio 72,3% u 2016. godini (u 2015. godini: 81,8%). Ukupni pad OCC-a rezultat je manjeg broja raspoloživih smještajnih jedinica zbog obnove objekata i promjene standarda brenda određenih nekretnina u portfelju. Pored toga, hotel art'otel cologne ostvario je niži OCC prvenstveno kao rezultat manjeg broja festivala, konferencija i sajmova u 2016. godini u usporedbi s 2015. godinom. Hotel art'otel budapest nastavio je ostvarivati dobre rezultate tijekom godine, uz znatno bolje rezultate od svojih konkurenata u svim ključnim pokazateljima, uključujući OCC, ADR i RevPAR.

#### Usporedba 2015. godine i 2014. godine

Prihodi Sugarhill Grupe povećali su se sa 175.148 tisuća HRK u 2014. godini za 12.038 tisuća HRK, odnosno za 6,9%, na 187.186 tisuća HRK u 2015. godini. To povećanje prvenstveno se može pripisati povećanju prihoda u svakom od šest hotela kojima je upravljala Sugarhill Grupa tijekom razdoblja, što je potaknuto 11%-tnim povećanjem ADR-a zbog dobrih rezultata povezanih s festivalima, konferencijama i sajmovima, posebice hotela art'otel cologne.

RevPAR Sugarhill Grupe porastao je za 9,8% na 518,2 HRK u 2015. godini (u 2014. godini: 471,8 HRK), uglavnom kao odraz porasta od 11% prosječne dnevne cijene na 633,4 HRK u 2015. godini (u 2014. godini: 570,6 HRK). Popunjenost hotela smanjila se i iznosila je 81,8% u 2015. godini (u 2014. godini: 82,7%). Ovaj neznatan pad popunjenosti kapaciteta hotela prvenstveno je rezultat manjeg broja rezervacija u odmorišnom segmentu zbog visokih prosječnih dnevnih cijena za vrijeme festivala, konferencija i sajmova. RevPAR je također porastao kao posljedica povećane potražnje u hotelima art'otel cologne i art'otel budapest. Budimpešta se posebno pokazala kao snažno i rastuće tržište i hotel art'otel budapest nadmašio je svoje konkurente u tom razdoblju.

#### *Poslovni rashodi*

Sljedeća tablica sadrži najznačajnije poslovne rashode Sugarhill Grupe za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu.

	Godina koja je završila 31. prosinca					
	2016.		2015.		2014.	
	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda	(u tisućama HRK)	Postotak ukupnih poslovnih rashoda
Plaće i povezani troškovi .....	62.127	42,9	56.428	42,7	54.543	45,0
Ostali troškovi .....	14.370	9,9	14.207	10,8	14.180	11,7
Naknade za franšizu, rezervacije i provizije .....	13.128	9,1	10.811	8,2	9.571	7,9
Naknade za upravljanje .....	11.343	7,8	10.421	7,9	9.158	7,6
Troškovi za pranja rublja, posteljine i čišćenje, IT troškovi, potrošni materijal, putni troškovi i troškovi prijevoza .....	11.070	7,6	9.994	7,6	9.847	8,1
Hrana i piće .....	9.846	6,8	9.246	7,0	9.273	7,7
Komunalni troškovi (režije) .....	9.711	6,7	8.438	6,4	8.173	6,7
Održavanje .....	4.152	2,9	4.469	3,4	6.160	5,1
Troškovi marketinga .....	4.128	2,9	4.024	3,0	3.222	2,7
Administrativni troškovi .....	3.402	2,3	2.749	2,1	3.740	3,1
Osiguranje i porezi na nekretnine ....	1.528	1,1	1.345	1,0	1.872	1,5
Otpuštanje rezervacija za boravišnu pristojbu .....	-	-	-	-	(8.592)	(7,1)
<b>Ukupno</b> .....	<b>144.805</b>	<b>100,0</b>	<b>132.132</b>	<b>100,0</b>	<b>121.147</b>	<b>100,0</b>

Izvor: Financijski izvještaji Sugarhill Grupe

Poslovni rashodi Sugarhill Grupe povećali su se za 12.673 tisuće HRK, odnosno za 9,6%, na 144.805 tisuće HRK u 2016. godini sa 132.132 tisuće HRK u 2015. godini. Navedeno povećanje prvenstveno je

rezultat povećanja plaća i povezanih troškova od 10,1% te povećanja naknada za franšizu, rezervacijskih naknada i provizija od 21,4%. Povećanje plaća i povezanih troškova u prvom je redu rezultat otvaranja hotela Park Plaza Nürnberg. Povećanje naknada za franšizu, rezervacijskih naknada i provizija odražava povećanje plativih provizija zbog povećanja broja rezervacija putem internetskih prodajnih kanala. Provizije su također bile pod utjecajem otvorenja hotela Park Plaza Nürnberg jer je značajan broj rezervacija za ovaj hotel izvršen putem internetskih prodajnih kanala.

Poslovni rashodi Sugarhill Grupe povećali su se za 10.985 tisuća HRK, odnosno za 9,1%, na 132.132 tisuće HRK u 2015. godini u odnosu na 121.147 tisuća HRK u 2014. godini. Navedeno povećanje prvenstveno je rezultat povećanja plaća i povezanih troškova od 3,5% te činjenice da je došlo do povećanja provizija od 1.386 tisuća HRK, povezanog s porastom online rezervacija, što je nadoknađeno otpuštanjem rezervacija za boravišnu pristojbu u iznosu od 8.592 tisuće HRK u 2014. godini.

#### EBITDAR

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBITDAR Sugarhill Grupe povećao se sa 55.054 tisuće HRK u 2015. godini za 2.146 tisuća HRK, odnosno za 3,9%, na 57.200 tisuća HRK u 2016. godini. Ovo povećanje prvenstveno se može pripisati otvorenju hotela Park Plaza Nürnberg, koji je pridonio s dodatnih 3.312 tisuća HRK. EBITDAR marža u 2016. godini iznosila je 28,3% u odnosu na 29,4% u 2015. godini.

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBITDAR Sugarhill Grupe povećao se sa 54.001 tisuću HRK u 2014. godini za 1.053 tisuće HRK, odnosno za 1,9%, na 55.054 tisuće HRK u 2015. godini. To povećanje prvenstveno se može pripisati porastu prihoda. EBITDAR marža u 2015. godini iznosila je 29,4% u odnosu na 30,8% u 2014. godini.

#### Troškovi najma

Troškovi najma Sugarhill Grupe smanjili su se sa 53.840 tisuća HRK u 2015. godini za 10.641 tisuću HRK, odnosno za 19,8%, na 43.199 tisuća HRK u 2016. godini. To smanjenje prvenstveno se može pripisati oslobođenju od plaćanja promjenjive najamnine povezane s hotelom art'otel cologne u iznosu od 9.638 tisuća HRK.

Troškovi najma Sugarhill Grupe povećali su se sa 46.277 tisuća u 2014. godini za 7.563 tisuće HRK, odnosno za 16,3%, na 53.840 tisuća HRK u 2015. godini. To povećanje prvenstveno se može pripisati dospijeću plaćanja promjenjive najamnine povezane s hotelom art'otel cologne.

#### EBITDA

Sljedeća tablica prikazuje EBITDA i EBITDA maržu Sugarhill Grupe po državama za 2016. godinu, 2015. godinu i 2014. godinu.

	Godina koja je završila 31. prosinca					
	2016.		2015.		2014.	
	(u tisućama HRK)	EBITDA marža (%)	(u tisućama HRK)	EBITDA marža (%)	(u tisućama HRK)	EBITDA marža (%)
Njemačka	10.313	6,8	(1.368)	(1,0)	3.856	3,0
Mađarska	4.192	11,6	2.929	8,6	4.244	13,7
Upravljanje i centralne usluge	(504)		(347)		(376)	
Eliminacija	-		-		-	
<b>Konsolidirano EBITDA .....</b>	<b>14.001</b>	<b>6,9</b>	<b>1.214</b>	<b>0,6</b>	<b>7.724</b>	<b>4,4</b>

Izvor: Financijski izvještaji Sugarhill Grupe

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBITDA Sugarhill Grupe povećala se sa 1.214 tisuća HRK u 2015. godini za 12.787 tisuća HRK, odnosno za 1.053,3%, na 14.001 tisuću HRK u 2016. godini. Ovo povećanje prvenstveno se može pripisati doprinosu EBITDA-i od strane hotela Park Plaza Nürnberg, koji je iznosio 7.286 tisuća HRK te oslobođenju od plaćanja promjenjive najamnine povezane s hotelom art'otel cologne. EBITDA marža u 2016. godini iznosila je 6,9% u odnosu na 0,6% u 2015. godini.

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBITDA Sugarhill Grupe smanjila se sa 7.724 tisuće HRK u 2014. godini za 6.510 tisuća HRK, odnosno za 84,3%, na 1.214 tisuća HRK u 2015. godini. To smanjenje

prvenstveno se može pripisati priznavanju promjenjive najamnine povezane s hotelom art'otel cologne. EBITDA marža u 2015. godini iznosila je 0,6% u odnosu na 4,4% u 2014. godini.

#### *Deprecijacija*

Deprecijacija Sugarhill Grupe povećala se sa 1.893 tisuće HRK u 2015. godini za 1.763 tisuće HRK, odnosno za 93,1%, na 3.656 tisuća HRK u 2016. godini. Ovo povećanje prvenstveno se može pripisati trošku deprecijacije u odnosu na hotel Park Plaza Nürnberg, koji je svoje prve goste primio u lipnju 2016. godine.

Deprecijacija Sugarhill Grupe smanjila se sa 2.323 tisuće u 2014. godini za 430 tisuća HRK, odnosno za 18,5%, na 1.893 tisuće HRK u 2015. godini. To smanjenje prvenstveno se može pripisati otpisu sitnog inventara u hotelu art'otel cologne u 2014. godini.

#### *EBIT*

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBIT Sugarhill Grupe povećao se sa (679) tisuća HRK u 2015. godini za 11.024 tisuće HRK, odnosno za 1.623,6%, na 10.345 tisuća HRK u 2016. godini.

Odražavajući gore opisane čimbenike, EBIT Sugarhill Grupe smanjio se sa 5.401 tisuće HRK u 2014. godini za 6.080 tisuća HRK, odnosno za 112,6%, na (679) tisuća HRK u 2015. godini.

#### *Financijski rashodi*

Financijski rashodi Sugarhill Grupe porasli su sa 5.874 tisuće HRK u 2015. godini za 1.164 tisuće HRK, odnosno za 19,8%, na 7.038 tisuća HRK u 2016. godini. Razlog tog povećanja prvenstveno je povećanje troškova kamata povezanih s financiranjem prenamjene, obnove i otvorenja hotela Park Plaza Nürnberg. Povećanje je djelomično neutralizirano smanjenjem neto tečajnih razlika.

Financijski rashodi Sugarhill Grupe porasli su sa 5.585 tisuće HRK u 2014. godini za 289 tisuća HRK, odnosno za 5,2%, na 5.874 tisuće HRK u 2015. godini. Razlog tog povećanja prvenstveno je povećanje troškova kamata povezanih s početnim financiranjem određenih aktivnosti povezanih s početkom prenamjene, obnove i otvorenja hotela Park Plaza Nürnberg. Povećanje je djelomično neutralizirano smanjenjem neto tečajnih razlika.

#### *Financijski prihodi*

Vidjeti niže „*Udio u rezultatima zajedničkih pothvata (joint ventures)*“.

#### *Ostali prihodi i rashodi*

Sugarhill Grupa zabilježila je druge rashode u iznosu od 3.774 tisuće HRK u 2016. godini u usporedbi s 2015. godinom, kada nije bilo takvih rashoda. Rashodi u 2016. bili su povezani s troškovima koji su prethodili otvaranju hotela Park Plaza Nürnberg.

Ostalih rashoda Sugarhill Grupe nije bilo u 2015. godini u usporedbi s 2014. godinom, kada su iznosili 13.570 tisuća HRK. Ostali rashodi u 2016. godini mogu se pripisati kapitalnoj dobiti povezanoj s prodajom od strane Sugarhill Grupe njezinog 50%-tnog udjela u društvu kćeri koje je bilo vlasnik hotela art'otel berlin mitte i Park Plaza Berlin Kudamm u vezi s osnivanjem zajedničkog pothvata (*joint venture*) s omjerom udjela 50/50.

#### *Udio u rezultatu zajedničkih pothvata*

Udio Sugarhill Grupe u dobiti/(gubitku) zajedničkih pothvata nakon oporezivanja u odnosu na njezinih 50% udjela u zajedničkom pothvatu s omjerom udjela 50/50, iznosio je 650 tisuća HRK gubitka nakon oporezivanja u 2016. godini, u usporedbi s dobiti nakon oporezivanja u iznosu od 1.605 tisuća HRK u 2015. godini i dobiti nakon oporezivanja u iznosu od 1.899 tisuća HRK u 2014. godini. Rezultat u 2016. godini uključio je utjecaj obnove hotela art'otel berlin mitte. Rezultati za 2015. godinu uključili su obnovu hotela art'otel berlin mitte i Park Plaza Berlin Kudamm.



Društvo smatra da udio Sugarhill Grupe u dobiti zajedničkih pothvata nakon oporezivanja u potpunosti ne odražava vrijednost zajedničkih pothvata u Sugarhill Grupi, koja uključuje kamatu na zajmove dioničara zajedničkim pothvatima i naknade za upravljanje plaćene od strane hotela u vlasništvu zajedničkih pothvata.

#### *Dobit/(gubitak) prije oporezivanja*

Odražavajući gore opisane čimbenike, Sugarhill Grupa imala je gubitak prije oporezivanja od 291 tisuću HRK u 2016. godini u odnosu na 2015. godinu kada je gubitak prije oporezivanja iznosio 4.038 tisuća HRK.

Odražavajući gore opisane čimbenike, Sugarhill Grupa imala je gubitak prije oporezivanja od 4.038 tisuća HRK u 2015. godini u odnosu na 2014. godinu kada je gubitak prije oporezivanja iznosio 16.262 tisuće HRK.

#### *Dobit od/(trošak) poreza na dobit*

Troškovi Sugarhill Grupe vezani uz porez na dobit u 2016. iznosili su 6.248 tisuća HRK, u usporedbi s dobiti od poreza na dobit od 5.579 tisuća HRK u 2015. godini. Taj trošak vezan uz porez na dobit prvenstveno se može pripisati ukidanju odgođene porezne imovine povezane s hotelom art'otel cologne.

Dobit Sugarhill Grupe vezana uz porez na dobit u 2015. iznosila je 5.579 tisuća HRK, u usporedbi s troškom poreza na dobit od 160 tisuća HRK u 2014. godini. Taj trošak vezan uz porez na dobit prvenstveno treba pripisati priznavanju odgođenih poreznih gubitaka povezanih s hotelom art'otel cologne.

Sugarhill Grupa bila je obveznik plaćanja kumulativnog poreza na promet i poreza na dobit po stopi od otprilike 30% u Njemačkoj, u 2014. godini, 2015. godini i 2016. godini. Sugarhill Grupa bila je obveznik standardnog poreza na dobit po stopi od 18% u Mađarskoj i 25% u Nizozemskoj, u 2014. godini, 2015. godini i 2016. godini.

#### *Dobit/(gubitak) tekuće godine*

Odražavajući gornje čimbenike, Sugarhill Grupa ostvarila je gubitak tekuće godine od 6.539 tisuće HRK u 2016. godini, u odnosu na dobit tekuće godine od 1.540 tisuća HRK u 2015. godini.

Odražavajući gornje čimbenike, Sugarhill Grupa ostvarila je dobit tekuće godine od 1.540 tisuća HRK u 2015. godini, u odnosu na dobit tekuće godine od 16.102 tisuće HRK u 2014. godini.

### **Likvidnost i izvori kapitala**

#### *Likvidnost i novčana sredstva*

Povijesno gledano, zahtjevi Sugarhill Grupe vezani uz likvidnost rezultat su sljedećeg:

- poslovnih rashoda iz njezino poslovanja;
- investicija vezanih uz projekte preuređenja i razvojne projekte;
- troškova kamata i otplate glavnica u odnosu na neotplaćene zajmove; i
- kapitalnih izdataka za održavanje i poboljšanje smještajnih objekata.

Glavni izvori likvidnosti Sugarhill Grupe su operativni novčani tokovi i novčana sredstva iz postojećih kredita i zajmova.

Na dan 31. prosinca 2016. godine, novac i novčani ekvivalenti Sugarhill Grupe iznosili su 37.932 tisuće HRK. Novčana sredstva Sugarhill Grupe obično se drže kao depoziti po viđenju i kratkoročni bankovni depoziti.

#### *Novčani tokovi*

Sljedeća tablica prikazuje novčane tokove Sugarhill Grupe za naznačena razdoblja.

	Godina koja je završila 31. prosinca		
	2016.	2015.	2014.
	(u tisućama HRK)		
Neto novčani tok od poslovnih aktivnosti.....	3.104	(1.883)	1.933
Neto novac korišten za investicijske aktivnosti.....	(71.250)	(56.828)	(52.012)
Neto novac od financijskih aktivnosti.....	89.685	50.969	37.006
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata.....	21.539	(7.742)	(13.073)
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine.....</b>	<b>37.932</b>	<b>16.483</b>	<b>24.280</b>

Izvor: Financijski izvještaji Sugarhill Grupe

#### Neto novčani tok od poslovnih aktivnosti

Neto novčani tok od poslovnih aktivnosti iznosio je 3.104 tisuće HRK u 2016. godini, dok su u 2015. godini neto novčana sredstva ostvarena poslovnim aktivnostima iznosila 1.883 tisuće HRK. Povećanje je uglavnom bilo posljedica povećanja novčanih sredstava iz poslovnih aktivnosti Sugarhill Grupe u iznosu od 10.019 tisuća HRK, prvenstveno zbog otvaranja hotela Park Plaza Nürnberg, u usporedbi s 1.653 tisuće HRK u 2015. godini, i u manjoj mjeri zbog neto novčanih priljeva od obrtnog kapitala, uglavnom kao rezultat povećanja obveza prema dobavljačima i drugih obveza.

Neto novčana sredstva ostvarena poslovnim aktivnostima iznosila su 1.883 tisuće HRK u 2015. godini, dok su u 2014. godini neto novčana sredstva ostvarena poslovnim aktivnostima iznosila 1.933 tisuće HRK. Povećanje je uglavnom bilo posljedica novčanih sredstava korištenih u poslovnim aktivnostima Sugarhill Grupe u 2015. godini u iznosu od 1.653 tisuće HRK, u usporedbi s 8.147 tisuća HRK novčanih sredstava korištenih u poslovnim aktivnostima Sugarhill Grupe u 2014. godini te u manjoj mjeri zbog odljeva neto obrtnog kapitala u 2015. godini, uglavnom kao rezultat kretanja obveza prema dobavljačima i drugih obveza.

#### Neto novac korišten za investicijske aktivnosti

Neto novac korišten za investicijske aktivnosti iznosio je 71.250 tisuća HRK u 2016. godini te 56.828 tisuća HRK u 2015. godini. Neto novac korišten za investicijske aktivnosti u 2016. godini prvenstveno se odnosio na građevinske troškove i troškove postrojenja i opreme hotela Park Plaza Nürnberg, kao i troškove zamjene određene opreme u drugim objektima iz portfelja.

U 2015. godini, neto novčana sredstva korištena za investicijske aktivnosti odnosila su se na građevinske troškove i troškove postrojenja i opreme hotela Park Plaza Nürnberg te na neto promjene novčanih sredstava nakon prijenosa hotela art'otel berlin mitte i Park Plaza Berlin Kudamm u zajedničke pothvate u omjeru odnosa 50/50 s trećom stranom.

#### Neto novac od financijskih aktivnosti

Neto novčana sredstva od financijskih aktivnosti iznosila su 89.685 tisuća HRK u 2016. godini i 50.969 tisuća HRK u 2015. godini. Povećanje je uglavnom bilo rezultat sredstava iz zajmova odobrenih od strane povezanih osoba u vezi s razvojem hotela Park Plaza Nürnberg, što se samo djelomično neutraliziralo smanjenjem obveza za zajmove od trećih strana.

Neto novčana sredstva od financijskih aktivnosti iznosila su 50.969 tisuća HRK u 2015. godini i 37.006 tisuća HRK u 2014. godini. Povećanje je uglavnom bilo rezultat povećanja zajmova od trećih strana.

#### **Kapitalni izdaci**

Kapitalni izdaci Sugarhill Grupe iznosili su 23.946 tisuća HRK u 2014. godini, 55.886 tisuća HRK u 2015. godini i 70.425 tisuća HRK u 2016. godini.

Većina kapitalnih izdataka Sugarhill Grupe tijekom promatranog razdoblja odnosila se na izgradnju hotela Park Plaza Nürnberg i obnovu ostalih hotela. Ostali kapitalni izdaci odnosili su se na popravak i zamjenu nekretnina, postrojenja i opreme u ostatku portfelja.

## 15.10 Kvalitativne i kvantitativne informacije o tržišnom riziku

Glavni tržišni rizici Grupe prvenstveno se odnose na devizni rizik, kamatni rizik, kreditni rizik i rizik likvidnosti.

### **Devizni rizik**

Prihodi Grupe uglavnom se ostvaruju u eurima, dok troškovi poslovanja nastaju uglavnom u kunama te je stoga Grupa izložena rizicima povezanim s promjenama tečaja. Rizik se odnosi na to da će vrijednost financijske imovine i obveza i povezani novčani priljevi i odljevi u stranim valutama oscilirati zbog promjena deviznih tečajeva. Grupa nema ugovorenu zaštitu od navedenog rizika.

### **Kamatni rizik**

Izloženost Grupe riziku promjene kamatnih stopa na tržištu prije svega se odnosi na dugoročne obveze Društva uz promjenjivu kamatnu stopu. Grupa ima devet kredita s promjenjivim kamatnim stopama za koje nije ugovorena zaštita kamatnim swapovima.

### **Kreditni rizik**

Kreditni rizik Grupe proizlazi iz potraživanja od kupaca i uglavnom vezano uz prodaju putničkim agencijama ili prodaju usluga korporativnim klijentima, a Grupa ga nastoji ublažiti poslujući samo s priznatim, kreditno sposobnim trećim stranama. Pri poslovanju s pojedinačnim klijentima, Grupa zahtijeva plaćanja unaprijed u gotovini ili uobičajenim kreditnim karticama.

### **Rizik likvidnosti**

Sezonska priroda hotelskog poslovanja glavni je uzrok rizika likvidnosti s kojim je Grupa suočena. Rizici nastaju zbog nedovoljnih financijskih sredstava potrebnih kako bi se zadovoljile svakodnevne fluktuacije obrtnog kapitala i novčanog toka. Grupa umanjuje rizik likvidnosti ugovorenim kreditnim linijama s Deutsche Hypo i Zagrebačkom bankom za korištenje dozvoljenog prekoračenja. Takva prekoračenja nisu korištena u godini koja je završila na dan 31. prosinca 2016.

## 15.11 Transakcije s povezanim stranama

Pojedinosti o transakcijama s povezanim osobama (koje su u tom smislu one navedene u Standardima donesenim temeljem Uredbe (EZ) br. 1606/2002) koje je Grupa sklopila tijekom 2014., 2015. i 2016. godine ili tijekom 2017. godine do datuma ovog Prospekta navedene su, sukladno relevantnim standardima donesenim temeljem Uredbe (EZ) br. 1606/2002, u ovom *Poglavlju 15.11, te u Poglavlju 12. „Odnos s PPHE Hotel Grupom“, Poglavlju 16. „Značajni ugovori“, Poglavlju 15.8 „—Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe—Likvidnost i izvori sredstava—Zajmovi povezanih osoba”* i u Bilješci 22 uz Financijske izvještaje Grupe.

### **Zajmovi Grupe**

U prosincu 2016. godine i siječnju 2017. godine, Grupa je sklopila zajmove s društvom Euro Sea u iznosu do ukupno 11 milijuna EUR, za djelomično financiranje stjecanja vlasništva hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm. Zajmovi nose kamatu od 6,5% godišnje. Zajam u iznosu do 10 milijuna EUR otplaćuje se na raniji od sljedećih datuma (i) datum dospjeća (koji je osam godina od 25. siječnja 2017. godine ili takvog drugog datuma kako se suglase Društvo i Euro Sea) i (ii) datum koji nastupa 14 dana nakon primitka od strane Društva dostatnih sredstava temeljem Ponude, a zajam u iznosu od 1 milijun EUR otplaćuje se na datum dospjeća koji je osam godina od 6. prosinca 2016. godine.

Iako ih je refinancirala tijekom 2016. godine, na dan 31. prosinca 2015. godine, Grupa je imala neotplaćene zajmove dioničara dane od strane društva Dvadeset Osam d.o.o., neizravnog društva kćeri PPHE Hotel Grupe, u iznosu od 154,5 milijuna HRK. Preostali neplaćeni iznos tog zajma na dan 31. prosinca 2014. bio je 140,7 milijuna HRK. Zajmovi dioničara dospijevali su dana 31. prosinca 2021. godine. Kamatna stopa na izvorni iznos glavnice bila je 15% godišnje, što je rezultiralo efektivnom kamatnom stopom od 8,85%. Grupa je prijevremeno otplatila zajmove, a u travnju 2016. godine iznos duga povećao se za 12,6 milijuna HRK zbog razlike između nominalne i knjigovodstvene vrijednosti

zajmova. Zajmovi dioničara zatvoreni su jednim dijelom na način da su zamijenjeni s dva nova kredita Zagrebačke banke, a u drugom dijelu, dostupnim novčanim sredstvima Grupe.

### ***Zajmovi zajedničkim pothvatima***

Na dan 31. prosinca 2016. godine Grupa je imala potraživanja u iznosu od 33,2 milijuna HRK po osnovi dugoročnih zajmova danih zajedničkim pothvatima, u kojima Sugarhill Grupa ima 50% udjela. Kamatna stopa po tim zajmovima iznosi EURIBOR + 2,5% i društva u zajedničkom pothvatu moraju ih otplatiti u cijelosti u roku od deset godina, odnosno do 13. siječnja 2024. godine.

### ***Upravljanje, prodaja i marketing te povezane naknade***

Prije Operativnog restrukturiranja u prosincu 2016. godine, PPHE Hotel Grupa primala je od Grupe naknade za upravljanje i povezane naknade sukladno uvjetima Prethodnih ugovora o upravljanju. Trošak naknade za upravljanje zabilježen u 2016. godini iznosio je 21,4 milijuna HRK, a trošak naknada za prodaju i marketing zabilježen u 2016. godini bio je 7,1 milijuna HRK.

Na dan 31. prosinca 2016. godine, iznosi od 20,1 milijuna HRK i 13,1 milijuna HRK bili su plativi PPHE Hotel Grupi, podložno suglasnosti jednog od zajmodavaca Grupe.

### ***Operativno restrukturiranje i LSM ugovori***

U sklopu Operativnog restrukturiranja u prosincu 2016. godine, izmijenjeni su određeni aspekti odnosa između Grupe i PPHE Hotel Grupe vezani uz poslovanje i licenciranje, prodaju i marketing. Točnije, svaki od tada postojećih Prethodnih ugovora o upravljanju Grupe izmijenjen je i dopunjen odnosno noviran (kako je primjenjivo) kako bi se sklopila dva nova odvojena ugovora (Ugovor o upravljanju i LSM ugovor) za svaki od objekata Grupe.

U skladu s Ugovorima o upravljanju, nadzor i upravljanje smještajnim objektima preneseno je s drugih članova PPHE Hotel Grupe na društvo Arena Hospitality, uključujući sve obveze upravitelja, osim prodajnih i marketinških usluga i određenih centralnih usluga, kao što su globalne aktivnosti upravljanja ljudskim potencijalima i obuka osoblja. Sukladno LSM ugovorima, relevantna društva unutar Grupe koja su vlasnici smještajnih objekata dobila su od PPHE Hotel Grupe pravo na uporabu brenda Park Plaza ili, u slučaju relevantnih njemačkih i mađarskih objekata, brenda „art’otel“ za određene hotele. U isto vrijeme, određene usluge prodaje, marketinga i druge centralne usluge i dalje svakom od objekata osigurava PPHE Hotel Grupa sukladno LSM ugovorima.

Vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupa—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“* koje sadrži detaljniji opis izmjena ovih ugovore.

### ***Okvirni ugovor***

Dana 21. prosinca 2016. godine, društvo Arena Hospitality i dva člana PPHE Hotel Grupe sklopili su Okvirni ugovor koji predstavlja okvir za poslovanje novih hotela u Regiji srednje i istočne Europe i daje društvu Arena Hospitality isključivo pravo upravljanja i razvoja bilo kojeg novog hotela, turističkog naselja ili kampa pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe. Za opis Okvirnog ugovora vidjeti *Poglavlje 12. „Odnos s PPHE Hotel Grupom – Okvirni ugovor“*.

### ***Prijenos društva Germany Services Company Sugarhill Grupi***

U sklopu Unosa Sugarhilla u prosincu 2016. godine, član PPHE Hotel Grupe prodao je sve svoje udjele u društvu Germany Services Company društvu Arena Hospitality za simboličnu naknadu. U vezi s tom prodajom, relevantni član PPHE Hotel Grupe, društvo Arena Hospitality i društvo Germany Services Company sklopili su dana 21. prosinca 2016. godine ugovor o novaciji temeljem kojeg je društvo Arena Hospitality pristalo zamijeniti člana PPHE Hotel Grupe kao ugovornu stranu ugovora o pružanju usluga koji se odnosi na regionalno poslovanje Sugarhill Grupe. Prije Unosa Sugarhilla, društvo Germany Services Company pružalo je, uz naknadu, usluge Sugarhill Grupi za vrijeme dok je bila članica PPHE Hotel Grupe. Nakon Unosa Sugarhilla, te naknade za usluge, zajedno s pripadajućim operativnim troškovima, ostat će unutar Grupe.

## **Ostalo**

Transakcije s povezanim stranama u okviru redovnog poslovanja u vezi s uporabom hotelskih sadržaja (kao što su noćenja u sobama te hrana i piće) naplaćuju se po tržišnim cijenama. Takve transakcije pojavljuju se povremeno.

### **15.12 Kritične računovodstvene politike i procjene**

U postupku primjene odgovarajućih računovodstvenih politika, menadžment Grupe i menadžment Sugarhill Grupe donijeli su sljedeće prosudbe, koje imaju najznačajniji utjecaj na iznose prikazane u Financijskim izvještajima Grupe i Financijskim izvještajima Sugarhill Grupe.

#### ***Stjecanje društava koje ne predstavlja poslovno spajanje***

Na datum stjecanja društava i dijelova imovine, menadžment određuje predstavlja li transakcija stjecanje poduzeća u transakciji poslovnog spajanja sukladno MSFI-ju 3. Ako stjecanje ne predstavlja poslovno spajanje u smislu MSFI-ja 3, trošak stjecanja dodjeljuje se samo za prepoznatljivu imovinu i obveze stečenog društva na temelju njihove relativne fer vrijednosti na datum akvizicije, bez dodjeljivanja bilo kojih iznosa za *goodwill* ili odgođenu poreznu imovinu, uključujući i nekontrolirajući udio prema udjelu u fer vrijednosti neto prepoznatljive imovine na datum stjecanja.

Pri utvrđivanju je li poduzeće stečeno, menadžment procjenjuje ima li subjekt koji je stečen integrirani skup djelatnosti i imovine kojim se može upravljati u svrhu povrata ulagačima. Razmatraju se sljedeći kriteriji koji ukazuju na stjecanje poduzeća: raznolikost stečene imovine, mjera u kojoj se pružaju pomoćne usluge za upravljanje imovinom i složenost upravljanja imovinom.

#### ***Procjene i pretpostavke***

Ključne pretpostavke korištene u Financijskim izvještajima Grupe i Financijskim izvještajima Sugarhill Grupe koje se odnose na neizvjesnosti na datum izvještavanja i kritične procjene koje provodi određena grupa za koju postoji rizik od značajnih usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini, opisane su u bilješkama uz Financijske izvještaje Grupe i Financijske izvještaje Sugarhill Grupe. Navedene grupe temelje svoje pretpostavke i procjene na parametrima dostupnim prilikom izrade Financijskih izvještaja Grupe i Financijskih izvještaja Sugarhill Grupe. Međutim, ovi parametri mogu se promijeniti zbog promjena na tržištu ili drugih okolnosti koje su izvan kontrole dotične grupe. Takve promjene utječu na pretpostavke i procjene kada se pojave.

#### ***Utvrđivanje fer vrijednosti financijskih izvedenica***

Grupa i Sugarhill Grupa angažiraju neovisne, stručne procjenitelje kako bi odredili fer vrijednost kamatnih swapova, koji se koriste u društvima Grupe koji čine zajedničke pothvate. Vrijednost swapova utvrđuje se metodom diskontiranog novčanog toka. Ključne pretpostavke korištene za određivanje fer vrijednosti swapova navedene su u *Bilješci 2 Financijskih izvještaja Grupe* i *Bilješci 2 Financijskih izvještaja Sugarhill Grupe*. Vidjeti *Prilog A „Financijski izvještaji“*.

#### ***Odgođena porezna imovina***

Odgođena porezna imovina priznaje se za prenesene neiskorištene porezne gubitke i privremene razlike u visini za koje je vjerojatno da će oporeziva dobit biti raspoloživa i za koju se preneseni porezni gubici mogu iskoristiti. Iznos odgođene porezne imovine koja se može priznati temelji se na vjerojatnom izračunu iznosa buduće oporezive dobiti i vremenskog nastanka iste u kombinaciji s budućim strategijama planiranja poreza. Dodatne informacije nalaze se u *Bilješci 2 Financijskih izvještaja Grupe* i *Bilješci 2 Financijskih izvještaja Sugarhill Grupe*. Vidjeti *Prilog A „Financijski izvještaji“*.

### **15.13 Izvanbilančne stavke**

Na dan 31. prosinca 2016. godine, Grupa nije imala značajne izvanbilančne stavke.

#### **15.14 Izjava o obrtnom kapitalu**

Društvo smatra da je postojeći obrtni kapital dovoljan za trenutne zahtjeve Grupe, te posebice, za razdoblje koje pokriva najmanje 12 mjeseci od datuma ovog Prospekta. Mišljenje Društva u tom pogledu dano je pod pretpostavkom da neće biti potrebno povlačiti trenutno nepovučena sredstva po kreditnoj liniji prema revolving kreditu Zagrebačke banke u iznosu od 15 milijuna kuna koji je opisan u *Poglavlju 15.8 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe—Likvidnost i izvori kapitala—Izvori kapitala—Bankovni krediti“* ovog Prospekta.

## 16. ZNAČAJNI UGOVORI

Ovo Poglavlje sadrži sažet prikaz: (i) svakog značajnog ugovora (osim ugovora sklopljenih u redovnom tijeku poslovanja) kojem je bilo koji član Grupe ugovorna strana i koji je sklopljen u razdoblju od dvije godine prije datuma ovog Prospekta, i (ii) bilo kojeg drugog ugovora (osim ugovora sklopljenih u redovnom tijeku poslovanja) kojeg je sklopio bilo koji član Grupe i koji sadrži obveze ili ovlaštenja koja jesu ili bi mogla biti značajna za Grupnu na datum ovog Prospekta.

### 16.1 Ugovor o pokroviteljstvu

Ugovor o pokroviteljstvu sklopit će se između Društva, PPHE-a, UniCredita, ZABA-e i InterCapital-a na datum odobrenja ovog Prospekta.

Sukladno uvjetima i odredbama sadržanim u Ugovoru o pokroviteljstvu, Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa suglasili su se da će uložiti najveće napore da osiguraju upis onog broja Novih dionica po Konačnoj cijeni, kako je dogovoreno između Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa i Društva u skladu s Ponudom.

Ugovor o pokroviteljstvu sadrži, između ostalog, sljedeće daljnje odredbe:

- Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa su se suglasili da će platiti Društvu iznos jednak Konačnoj cijeni pomnoženoj s onim brojem Novih dionica za koje Društvo objavi da će biti izdane.
- Društvo se obvezalo platiti Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa proviziju od 2,95% bruto sredstava Ponude, koja provizija se plaća odbitkom od sredstava Ponude te diskrecijsku poticajnu naknadu od 1% bruto sredstava Ponude koju plaća Društvo po svom vlastitom nahođenju. Provizija se ne plaća u odnosu na sredstva prikupljena kao posljedica upisa Novih dionica od strane člana PPHE Hotel Grupe do iznosa od 8,33 milijuna EUR. Vidjeti Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“.
- Društvo će platiti ili će osigurati plaćanje (zajedno s bilo kojim povezanim porezom na dodanu vrijednost) određenih troškova, pristojbi, naknada i izdataka koji su u vezi s, ili se tiču, između ostalog, Ponude, Uvrštenja na Službeno tržište Dionica za uvrštenje i Novih dionica radi trgovanja ili drugih aranžmana koji će se predvidjeti Ugovorom o pokroviteljstvu, te opravdanih troškova i izdataka Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa.
- Obveze Društva, zajedno s obvezama drugih strana Ugovora o pokroviteljstvu, bit će podložne određenim uvjetima koji su karakteristični za ugovor ove vrste. Ti uvjeti će uključivati, između ostalog, da su izjave i jamstva u okviru Ugovora o pokroviteljstvu istiniti, točni i da ne dovode u zabludu. Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa bit će ovlašteni raskinuti Ugovor o pokroviteljstvu pisanom obavijesti u bilo koje vrijeme prije datuma početka Razdoblja podnošenja prijava za upis i Razdoblja formiranja knjige trgovanja te u bilo koje vrijeme nakon tog datuma u određenim okolnostima koje su karakteristične za ugovor ove vrste. Pored toga, Društvo može raskinuti Ugovor o pokroviteljstvu u bilo koje vrijeme prije datuma na koji Konačna cijena i uspješnost Ponude budu objavljeni. Ako Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa ili Društvo raskinu Ugovor o pokroviteljstvu prije datuma na koji će Konačna cijena i uspješnost Ponude biti objavljeni, tada će Ponuda isteći i neće se nastaviti.
- Društvo je dalo uobičajene izjave i jamstva, te preuzelo obveze i obveze naknade štete Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa, uključujući u odnosu na poslovanje, računovodstvenu evidenciju i pravnu usklađenost Društva, u odnosu na Dionice te u odnosu na sadržaj ovog Prospekta. PPHE je također dao određene ograničene izjave i jamstva Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa, uključujući u odnosu na svoje neizravno vlasništvo relevantnih Dionica i svoju sposobnost sklapanja Ugovora o pokroviteljstvu.

## 16.2 Sporazum o vezivanju s gđom. Milenom Perković

Gđa. Milena Perković obvezala se Društvu i Zajedničkim voditeljima izdanja da, u razdoblju od 180 dana nakon početka trgovanja Novim dionicama i Dionicama za uvrštenje na Službenom tržištu, neće prodati, založiti, pozajmiti ili na bilo koji drugi način prenijeti pravo vlasništva na bilo kojim Dionicama (uključujući Dionice za uvrštenje) čiji je imatelj na datum ovog Prospekta ili koje stekne u Ponudi. Neovisno o navedenom, gđa. Milena Perković može prenijeti prethodno navedene Dionice u određenim slučajevima, uključujući na temelju obvezne ponude za preuzimanje koju objavi treća strana ili ponude za razmjenu pokrenute od strane Društva, dobrovoljne ponude za preuzimanje koju objavi treća strana ili ponude za razmjenu treće osobe koja nije pokrenuta od strane Društva ili kod prijenosa članovima obitelji. Ova obveza automatski će prestati ako Ugovor o pokroviteljstvu bude raskinut sukladno njegovim odredbama.

## 16.3 Ugovor o unosu prava

Sukladno Ugovoru o unosu prava od 23. prosinca 2016. godine, PPHE Hotel Grupa neizravno je unijela 88% udjela u Sugarhillu u Društvo (**Unos Sugarhilla**) u zamjenu za Dionice za uvrštenje, što predstavlja ukupan ulog u kapital u vrijednosti od oko 460 milijuna kuna. Vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*.

## 16.4 Sporazum o Sugarhill opciji

Dana 23. prosinca 2016. godine Društvo i član PPHE Hotel Grupe potpisali su pismo o opciji kojim je PPHE Hotel Grupa, kao davatelj opcije, dala Društvu, kao ovlašteniku, opciju stjecanja preostalih 12% upisanog i plaćenog temeljnog kapitala Sugarhilla za ukupnu cijenu od 8,33 milijuna eura tijekom 18 mjeseci nakon zaključenja transakcije Unosa Sugarhilla. Vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje“*.

## 16.5 Stjecanje Bora društava

U lipnju 2016. godine, PPHE Hotel Grupa posredno je (preko društva Dvadeset Devet d.o.o. (Hrvatska)), kao dio svojih planova za razvoj Društva u vodeće hotelijersko društvo u Regiji srednje i istočne Europe, sklopila ugovor o prodaji Bora društava Društvu za iznos od 108,55 milijuna kuna. Ukupnu naknadu za stjecanje odredila je neovisna treća strana procjenom Bora društava. Vidjeti *Poglavlje 12.6 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Stjecanje Bora društava“*.

## 16.6 Zajmovi povezani sa stjecanjem vlasništva hotela art’otel cologne i art’otel berlin kudamm

U prosincu 2016. godine i siječnju 2017. godine, PPHE Hotel Grupa dala je (putem svog društva kćeri, Euro Sea) dva zajma od ukupno 11 milijuna eura za djelomično financiranje stjecanja vlasništva hotela art’otel cologne i art’otel berlin kudamm od strane društava ACO Hotel Holding B.V. i ABK Hotel Holding B.V. koja društva su u 100%-tnom neizravnom vlasništvu Grupe. Prava vlasništva stečena su kupnjom od treće strane od koje je Grupa prethodno zakupljivala nekretnine, a stjecanja su okončana u veljači 2017. godine. Zajmovi nose kamatu od 6,5% godišnje. Zajam u iznosu do 10 milijuna EUR otplaćuje se na raniji od sljedećih datuma (i) datum dospjeća (koji je 8 godina od 25. siječnja 2017. godine ili takvog drugog datuma kako se suglase Društvo i Euro Sea) i (ii) datum koji nastupa 14 dana nakon primitka od strane Društva dostatnih sredstava temeljem Ponude, a zajam u iznosu od 1 milijun EUR otplaćuje se na datum dospjeća koji je osam godina od 6. prosinca 2016. godine. Vidjeti *Poglavlje 12.3 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Zajmovi povezani sa stjecanjem vlasništva hotela art’otel cologne i art’otel berlin kudamm“*.

## 16.7 Okvirni ugovor

Dana 21. prosinca 2016. godine, Arena Hospitality i dva člana PPHE Hotel Grupe sklopili su Okvirni ugovor kojim je postavljen okvir za razvoj i poslovanje novih hotela u Regiji istočne i srednje Europe te kojim se društvu Arena Hospitality daje isključivo pravo upravljanja i razvoja bilo kojeg smještajnog objekta pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe, pod daljnjim uvjetima predviđenim u tom ugovoru. Za opis Okvirnog ugovora vidjeti *Poglavlje 12.1 „Odnos s PPHE Hotel Grupom—Unos Sugarhilla i Operativno restrukturiranje—Okvirni ugovor“*.



## **16.8 Ugovori o financiranju**

Članovi Grupe sklopili su ugovore o financiranju opisane u *Poglavlju 15.8 „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe—Likvidnost i izvori kapitala—Izvori kapitala—Bankovni krediti“ i „Pregled operativnog i financijskog poslovanja—Pregled operativnog i financijskog poslovanja Grupe—Likvidnost i izvori kapitala—Izvori kapitala—Zajmovi povezanih strana“.*

## 17. UPRAVNI ODBOR, IZVRŠNI DIREKTORI I KORPORATIVNO UPRAVLJANJE

*Predmetno Poglavlje pruža sažete informacije o Upravnom odboru i Izvršnom direktorima, informacije o njihovim odnosima s Društvom i sažete informacije o određenim drugim tijelima i o upravljanju Društvom.*

Društvo je dioničko društvo s više od 4.100 dioničara. Organi Društva su Glavna skupština i Upravni odbor. Glavna skupština izabire članove Upravnog odbora, kao organa Društva nadležnog za vođenje Društva, a Upravni odbor imenuje Izvršne direktore koji, na datum ovog Prospekta nisu članovi Upravnog odbora, i koji su odgovorni za vođenje poslova Društva. Upravni odbor je također imenovao Revizorski odbor. Društvo nema osnovan odbor za naknade.

Nadležnost i odgovornost navedenih organa Društva uređena je odredbama primjenjivih hrvatskih propisa, Statuta i drugim pravilima i propisima o korporativnom upravljanju.

Društvo trenutno razmatra drugačiju upravljačku strukturu te namjerava poduzeti radnje koje su potrebne za promjenu monističkog sustava upravljanja (Upravni odbor) u dualistički sustav upravljanja (nadzorni odbor i uprava), koji je uobičajen kod hrvatskih društava. Obzirom da do datuma ovog Prospekta nisu poduzete takve radnje, sljedeći sažetak pruža informacije o trenutnoj upravljačkoj strukturi Društva.

### 17.1 Upravni odbor

Upravni odbor Društva trenutno ima sedam članova a radom Upravnog odbora rukovodi njegov predsjednik. Jedan od članova Upravnog odbora je predstavnik radnika Društva.

Prema Statutu, Upravni odbor je, između ostaloga, nadležan za vođenje Društva i nadzor nad radom Izvršnih direktora, koji su odgovorni za cjelokupno vođenje poslova Društva i za zastupanje Društva prema trećima. Upravni odbor aktivno je uključen u ključne strateške inicijative i pruža podršku procesu donošenja odluka od strane Izvršnih direktora.

Sjednice Upravnog odbora održavaju se nekoliko puta godišnje u skladu sa Statutom. Upravni odbor odgovoran je za strateške i financijske politike Društva i odlučuje o pitanjima koja su mu izričito povjerena u nadležnost.

#### *Upravni odbor – Članovi*

Imena, funkcije te datumi izbora i isteka mandata za svakog od članova Upravnog odbora navode se u nastavku. Svaki član Upravnog odbora, uz iznimku predstavnika radnika, izabran je na mandat u trajanju od jedne godine.

#### **Upravni odbor Društva**

<u>Članovi</u>	<u>Funkcija</u>	<u>Posljednji datum izbora</u>	<u>Datum isteka mandata</u>
Gosp. Boris Ernest Ivesha	Predsjednik	26. rujna 2016.	26. rujna 2017.
Gosp. Yoav Arie Papouchado	Zamjenik predsjednika	26. rujna 2016.	26. rujna 2017.
Gosp. Chen Carlos Moravsky	Član	26. rujna 2016.	26. rujna 2017.
Gosp. Abraham Thomas	Član	26. rujna 2016.	26. rujna 2017.
Gosp. Denis Jukić	Član	26. rujna 2016.	26. rujna 2017.
Gosp. Šime Vidulin	Član	26. rujna 2016.	26. rujna 2017.
Gosp. Vehbija Mustafić	Član – predstavnik radnika <sup>(1)</sup>	1. listopada 2015.	Nije primjenjivo <sup>(1)</sup>

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Predstavnik radnika, kojeg imenuje radničko vijeće Društva, ima isti pravni položaj kao i drugi članovi Upravnog odbora. Mandat predstavnika radnika u Upravnom odboru podudara se s izbornim razdobljem radničkog vijeća.

Poslovna adresa za sve članove Upravnog odbora je Smareglina ulica 3, 52100 Pula, Republika Hrvatska.

U nastavku se navodi kratki životopis za svakog od članova Upravnog odbora:

### **Gosp. Boris Ernest Ivesha (71)**

Gosp. Ivesha je predsjednik Upravnog odbora od 2008. godine. On je također glavni izvršni direktor (*chief executive officer*) i predsjednik PPHE-a. Gosp. Ivesha je u hotelijerstvu od 1965. godine kada je završio hotelijersku školu. Tijekom njegove karijere, gosp. Ivesha bio je generalni direktor Royal Horseguards hotela u Londonu; direktor Carlton hotela u Tel Avivu, te je 1984. godine utemeljio Yamit hotel u Tel Avivu, u kojem je obnašao funkciju njegova predsjednika do prodaje hotela 2007. godine. Gosp. Ivesha je jedan od ključnih pokretača širenja portfelja PPHE Hotel Grupe.

Pored članstva u Upravnom odboru, gosp. Ivesha je ili je u prethodnih pet godina bio član sljedećih administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u sljedećim komanditnim društvima:

<u>Društvo</u>	<u>Funkcija</u>	<u>Važeća funkcija</u>
PPHE Hotel Group Ltd	Direktor	Da
Park Plaza Hotels (UK) Ltd	Direktor	Da
Golden Wall Investments Ltd	Direktor	Da
Laguna Estates (Leeds) Ltd	Direktor	Da
1 Westminster Bridge Plaza Management Company Ltd	Direktor	Da
Marlbray Ltd	Direktor	Da
Park Plaza Hospitality Services (UK) Ltd	Direktor	Da
Westminster Bridge Hotel Operator Ltd	Direktor	Da
Nottingham Park Plaza Hotel Operator Ltd	Direktor	Da
Sherlock Holmes Hotel Shop Ltd	Direktor	Da
Park Royal Hotel Operator Ltd	Direktor	Da
Artotel (I.L) Management Services Ltd	Direktor	Da
Tozi Restaurant Operator Ltd	Direktor	Da

### **Gosp. Yoav Arie Papouchado (53)**

Gosp. Papouchado je zamjenik predsjednika Upravnog odbora od 2016. godine. Gosp. Papouchado je sin gosp. Eli Papouchado, predsjednika uprave PPHE-a. Gosp. Papouchado predsjednik uprave društva Red Sea Hotels Ltd (RSH) od 1998. godine, a RSH je grupa društava za upravljanje nekretninama koja posluje na globalnoj razini. Gosp. Papouchado je magistar poslovnog upravljanja (MBA) i prvostupnik ekonomije na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Tel Avivu.

Pored članstva u Upravnom odboru, gosp. Papouchado je ili je u prethodnih pet godina bio član sljedećih administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u sljedećim komanditnim društvima:

Društvo	Funkcija	Važeća funkcija
A.P.Y. Investment & Real Estate Ltd.	Direktor	Da
Red Sea Consulting Ltd.	Direktor	Da
Server Farm Realty Inc.	Direktor	Da
A.A Papo Trust Company Ltd.	Direktor	Da
Eilat Hotels Laundry Ltd.	Direktor	Da
Roktal Ltd.	Direktor	Da
Ganel enterprises & Development Ltd.	Direktor	Da
Yoav Papouchado Aviation Ltd.	Direktor	Da
Polard Enterprises Ltd. BVI.	Direktor	Da
Red Sea Group France SAS	Predsjednik	Da

#### **Gosp. Chen Carlos Moravsky (46)**

Gosp. Moravsky je zamjenik glavnog izvršnog direktora i glavni financijski direktor PPHE-a. Pridružio se PPHE Hotel Grupi 2005. godine te postao član Upravnog odbora 2008. godine. Gosp. Moravsky je prethodno radio kao direktor revizije u Deloitteu. Gosp. Moravsky je ovlaštenu javni računovođa (ISR), magistar poslovnog upravljanja (MBA) na Sveučilištu u Manchesteru te prvostupnik poslovnog upravljanja na Fakultetu za upravljanje Sveučilišta u Tel Avivu.

Pored članstva u Upravnom odboru, gosp. Moravsky je ili je u prethodnih pet godina bio član sljedećih administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u sljedećim komanditnim društvima:

Društvo	Funkcija	Važeća funkcija
PPHE Hotel Group Limited <sup>(1)</sup>	Zamjenik glavnog izvršnog direktora ( <i>Deputy Chief Executive Officer</i> )	Da
Euro Sea Hotels N.V.	Direktor	Da
Dvadeset Osam d.o.o.	Direktor	Da
Dvadeset Devet d.o.o.	Direktor	Da
PPHE Histria Charter d.o.o.	Direktor	Da
ARENA HOSPITALITY MANAGEMENT d.o.o.	Direktor	Ne
Sugarhill Investments B.V.	Direktor	Da
art'otel berlin mitte/Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	Direktor	Da
Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	Direktor	Da
art'otel berlin city center west GmbH	Direktor	Da
Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH	Direktor	Da
art'otel köln betriebsgesellschaft mbH	Direktor	Da

Društvo	Funkcija	Važeća funkcija
Park Plaza Nurnberg GmbH	Direktor	Da
art'otel dresden/Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	Direktor	Da
Park Plaza Germany Holdings GmbH	Direktor	Da
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH	Direktor	Da
PPHE Germany Holdings GmbH	Direktor	Da
PPHE Nurnberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbH	Direktor	Da

Napomene:

(1) Gosp. Moravsky je također direktor niza društava kćeri PPHE-a.

### **Gosp. Abraham Thomas (68)**

Gosp. Thomas je član Upravnog odbora od 2009. godine, te je bio izvršni direktor Društva od 2012. do 2015. godine. Gosp. Thomas je također član Revizorskog odbora. Gosp. Thomas je bio zaposlen u PPHE Hotel Grupi od 1993. do 2015. godine. Ima preko 35 godina iskustva u hotelijerstvu te je prvostupnik trgovine na Sveučilištu u Kerali, Republika Indija.

Pored članstva u Upravnom odboru, gosp. Thomas je ili je u prethodnih pet godina bio član sljedećih administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u sljedećim komanditnim društvima:

Društvo	Funkcija	Važeća funkcija
PPHE Histria Charter d.o.o.	Direktor	Da
Euro Sea Hotels N.V.	Direktor	Da

### **Gosp. Denis Jukić (51)**

Gosp. Jukić radi s PPHE Hotel Grupom od 2008. godine i član je Upravnog odbora od 2016. godine. Gosp. Jukić je obnašao vodeće funkcije u hrvatskom hotelijerstvu u proteklih 20 godina, uključujući Adriatic Luxury Hotel grupu i Atlas turističku agenciju. Gosp. Jukić stekao je zvanje magistra ekonomije u turizmu na Sveučilištu u Rijeci.

Pored članstva u Upravnom odboru, gosp. Jukić je ili je u prethodnih pet godina bio član sljedećih administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u sljedećim komanditnim društvima:

Društvo	Funkcija	Važeća funkcija
T. C. i partneri d. o. o.	Direktor	Da
MEETING POINT d.o.o.	Direktor	Ne
ADRIATIC HOLIDAYS d.o.o.	Član uprave	Da
Atlas, d.d.	Predsjednik uprave	Ne

### **Gosp. Šime Vidulin (78)**

Gosp. Vidulin je član Upravnog odbora od 2008. godine. Ranije je obnašao dužnost potpredsjednika Hrvatske gospodarske komore (1999. – 2010.), predsjednika Županijske gospodarske komore Istre (1985. – 1999.) i gradonačelnika Pule (1983. – 1985.).

Pored članstva u Upravnom odboru, gosp. Vidulin je ili je u prethodnih pet godina bio član sljedećih administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u sljedećim komanditnim društvima:

<u>Društvo</u>	<u>Funkcija</u>	<u>Važeća funkcija</u>
ULJANIK TESU, d. d.	Član nadzornog odbora	Da
BINA - ISTRA UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE, d.o.o.	Član nadzornog odbora	Da

### **Gosp. Vehbija Mustafić (55)**

Gosp. Mustafić je član Upravnog odbora od 2015. godine kao predstavnik radnika. Gosp. Mustafić je zaposlen u Društvu od 1987. godine.

Gosp. Mustafić nije bio član administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u komanditnim društvima u prethodnih pet godina.

#### *Revizorski odbor*

Upravni odbor je 22. lipnja 2010. godine donio odluku o osnivanju Revizorskog odbora, koji se sastoji od tri člana od kojih je jedan član Upravnog odbora. Predsjednik Revizorskog odbora bira se između članova Revizorskog odbora koji nisu članovi Upravnog odbora. Sjednice Revizorskog odbora održavaju se najmanje dva puta godišnje. Revizorski odbor trenutno ima tri člana: Arnoud Duin, Damir Veizović i Abraham Thomas, a gosp. Arnoud Duin je predsjednik Revizorskog odbora.

Društvo namjerava promijeniti strukturu Revizorskog odbora, uključujući kako bi se osiguralo postupanje sukladno Kodeksu korporativnog upravljanja Zagrebačke burze (**Kodeks**).

Nadležnost Revizorskog odbora uključuje praćenje postupka financijskog izvješćivanja i učinkovitosti sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije i upravljanja rizicima, nadgledanje provođenja revizije godišnjih financijskih izvještaja i neovisnosti revizora Društva (a posebno ugovore o dodatnim uslugama), davanje preporuke Glavnoj skupštini o izboru revizora Društva, te raspravljanje o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o bilo kojim drugim pitanjima koja se odnose na obveze Društva vezano za financijsko izvješćivanje.

## **17.2 Izvršni direktori**

Prema Statutu, Izvršni direktori odgovorni su za vođenje poslova Društva i zastupanje Društva prema trećima. Dva Izvršna Direktora zastupaju Društvo skupno. Izvršne direktore imenuje Upravni odbor sukladno Zakonu o trgovačkim društvima i Statutu.

Trenutni Izvršni direktori imenovani su na mandat u trajanju od dvije godine, iako Statut omogućuje imenovanje na mandat u trajanju do pet godina. Trajanje mandata Izvršnih direktora utvrđuje se odlukom Upravnog odbora. Imena, datumi imenovanja i isteka mandata za svakog od Izvršnih direktora su kako slijedi:

<u>Izvršni direktor</u>	<u>Datum imenovanja</u>	<u>Datum isteka mandata</u>
Gosp. Reuel Israel Gavriel Slonim	19. rujna 2016.	19. rujna 2018.
Gđa. Milena Perković	19. rujna 2016.	19. rujna 2018.

Poslovna adresa za Izvršne direktore je Smareglina ulica 3, 52100 Pula, Republika Hrvatska.

U nastavku se navodi kratki životopis za svakog od Izvršnih direktora:

**Gosp. Reuel Israel Gavriel Slonim (58)**

Gosp. Slonim trenutno je glavni izvršni direktor Društva, a funkciju Izvršnog direktora obnaša od 2008. godine kada se pridružio Društvu. Gosp. Slonim je ranije obnašao funkciju potpredsjednika za poslovanje i razvoj i člana uprave Isrotel Hotels and Resorts, jednog od vodećih izraelskih hotelijerskih društava, te funkciju potpredsjednika za marketing i prodaju, nakon desetogodišnjeg obnašanja funkcije generalnog direktora resort hotela s pet zvjezdica. Otkad se pridružio Društvu, gosp. Slonim vodi programe značajnih promjena u Društvu (renoviranje, obnova i rebrandiranje šest smještajnih objekata Društva), koje su rezultirale značajnim EBITDA rastom od 2008. do 2016. godine. Njegova uloga u moderniziranju informatičkih sustava Grupe i uvođenju kulture upravljanja i osposobljavanja nametnulo je Društvo kao jedno od vodećih hotelijerskih društava u Hrvatskoj. Gosp. Slonim je aktivan član Turističke zajednice Pule i Medulina te raznih kulturnih i sportskih udruženja.

Pored funkcije Izvršnog direktora, gosp. Slonim je ili je u prethodnih pet godina bio član sljedećih administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u sljedećim komanditnim društvima:

<u>Društvo</u>	<u>Funkcija</u>	<u>Važeća funkcija</u>
Mažurana d.o.o.	Direktor	Da
Ulika d.o.o.	Direktor	Da
PPHE Zagreb d.o.o.	Direktor	Da
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH	Direktor	Da
ARENA HOSPITALITY MANAGEMENT d.o.o.	Član uprave	Da
Sugarhill Investments B.V.	Direktor	Da
art'otel berlin city center west GmbH	Direktor	Da
Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH	Direktor	Da
art'otel köln betriebsgesellschaft mbH	Direktor	Da
Park Plaza Nurnberg GmbH	Direktor	Da
Park Plaza Germany Holdings GmbH	Direktor	Da
PPHE Nurnberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbH	Direktor	Da
PPHE Germany Holdings GmbH	Direktor	Da

**Gđa. Milena Perković (65)**

Gđa. Perković trenutno je glavni financijski direktor Društva. Pridružila se Društvu 1986. godine te je Izvršni direktor od 2008. godine, nakon što je od 1999. godine obnašala funkciju člana uprave Društva. Zajedno s gosp. Slonimom, gđa. Perković je sudjelovala u programima značajnih promjena u Društvu i njegovom rastu u jedno od vodećih hotelijerskih društava u Hrvatskoj. Gđa. Perković je posebno bila odgovorna za pregovaranje financijskog aranžmana za renoviranje, obnovu i rebrandiranje smještajnih objekata Društva. Gđa. Perković je magistar ekonomije i član raznih turističkih (Hrvatska turistička zajednica, Turistička zajednica Istarske županije i Turistička zajednica Pule i Medulina) i hotelijerskih udruženja (kao što je Hrvatska gospodarska komora – Županijska komora Pula).

Pored funkcije Izvršnog direktora, gđa. Perković je ili je u prethodnih pet godina bila član sljedećih administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili komplementar u sljedećim komanditnim društvima:

Društvo	Funkcija	Važeća funkcija
IRTA d.o.o.	Član nadzornog odbora	Da
Mažurana d.o.o.	Direktor	Da
Ulika d.o.o.	Direktor	Da
ARENA HOSPITALITY MANAGEMENT d.o.o.	Član uprave	Da
Sugarhill Investments B.V.	Direktor	Da

### 17.3 Izjave

Ne postoje nikakve obiteljske veze između članova Upravnog odbora i Izvršnih direktora.

Gosp. Ivesha, gosp. Papouchado i gosp. Moravsky izabrani su na njihove odnosne funkcije u Upravnom odboru na temelju njihove povezanosti s PPHE Hotel Grupom, kako je to gore opisano. Gosp. Slonim je izvorno imenovan na funkciju Izvršnog direktora na temelju dogovora između bivšeg većinskog dioničara Društva i PPHE Hotel Grupe. Osim toga, niti jedan član Upravnog odbora ili Izvršni direktor nije izabran odnosno imenovan na njegovu odnosnu funkciju na temelju sporazuma ili dogovora s većinskim dioničarima, klijentima, dobavljačima ili drugima.

Osim sporazuma o vezivanju čija je strana gđa. Milena Perković i koji su detaljnije pojašnjeni u *Poglavlju 6.13 „Uvjeti Ponude—Privremena zabrana prodaje i prijenosa Dionica“*, ne postoje ograničenja koja su dogovorili članovi Upravnog odbora ili Izvršni direktori o raspolaganju njihovim dionicama u Društvu unutar određenog vremenskog razdoblja.

U prethodnih pet godina prije datuma ovog Prospekta, nijedan član Upravnog odbora ili Izvršni direktor:

- nije osuđen u vezi s kaznenim djelom prijave;
- nije bio član administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili viši rukovoditelj (koji je značajan za utvrđivanje da Društvo ima primjereno stručno znanje i iskustvo za upravljanje poslovanjem Društva) bilo kojeg društva u vrijeme stečaja, stečajne uprave ili nedobrovoljne likvidacije takvog društva (osim gosp. Denisa Jukića koji je bio član uprave društva OTOČKE VILE d.o.o. do 2014. godine kada je nad navedenim društvom otvoren i zaključen stečajni postupak te član uprave društva MORE VELEBITA d.o.o. do 2016. godine kada je nad navedenim društvom otvoren i zaključen skraćeni stečajni postupak); ili
- nije bio podvrgnut službenim javnim optužbama i/ili sankcijama od strane pravosudnih ili regulatornih tijela (uključujući određena strukovna tijela) ili isključen iz članstva u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima bilo kojeg društva ili iz djelovanja u rukovodstvu ili vođenju poslova bilo kojeg društva.

### 17.4 Sukob interesa

Nijedan član Upravnog odbora ili Izvršni direktor nije u potencijalnom sukobu interesa između obveza koje se odnose na Društvo i njihovih privatnih interesa i/ili drugih obveza, osim kako je to opisano u *Poglavlju 2.1 „Čimbenici rizika—Rizici povezani s Grupom i poslovanjem Grupe—Određeni članovi Upravnog odbora povezani su s PPHE Hotel Grupom i imaju interese u toj grupi, što može rezultirati sukobom interesa“* vezano za opis potencijalnog sukoba interesa gosp. Borisa Ernesta Iveshe, gosp. Yoava Ariea Papouchada i gosp. Chena Carlosa Moravskya.



## **17.5 Vlasništvo dionica i opcija članova Upravnog odbora i Izvršnih direktora**

Na dan 22. ožujka 2017. godine, samo jedan član Upravnog odbora je držao dionice Društva. Na navedeni datum, Šime Vidulin je držao 21 Uvrštenu dionicu, što čini 0,0006% temeljnog kapitala Društva. Nijedan član Upravnog odbora nema opciju steći Dionice.

Na dan 22. ožujka 2017. godine, samo jedan Izvršni direktor je držao dionice Društva. Na navedeni datum, Milena Perković je držala 110 Uvrštenih dionica, što čini 0,005% temeljnog kapitala Društva. Nijedan Izvršni direktor nema opciju steći Dionice.

U prethodnih pet godina, navedeni član Upravnog odbora i Izvršni direktor koji drže dionice Društva nisu trgovali tim dionicama.

Društvo nije primilo bilo kakvu informaciju da bilo koji od članova Upravnog odbora i Izvršni direktor namjerava upisati i uplatiti Nove dionice u Ponudi.

## **17.6 Naknade i pogodnosti članova Upravnog odbora i Izvršnih direktora**

### ***Naknade i pogodnosti članova Upravnog odbora***

Prema Statutu, članovi Upravnog odbora imaju pravo na naknadu za njihov radu u Upravnom odboru koja ne može prelaziti 70.000,00 kuna godišnje po članu Upravnog odbora.

Tijekom 2016. godine, Društvo je platilo svim članovima Upravnog odbora naknadu u ukupnom iznosu od 122.000 kuna bruto (od čega 24.000 kune na ime doprinosa za mirovinsko osiguranje).

Članovi Upravnog odbora nemaju pravo na bilo kakvu naknadu ili otpremninu po prestanku mandata.

### ***Naknade i pogodnosti Izvršnih direktora***

Tijekom 2016. godine, Društvo je platilo Izvršnim direktorima naknadu u ukupnom iznosu od 3 milijuna kuna, od čega 2,5 milijuna kuna na ime osnovne plaće, 53.000 kuna na ime bonusa, 294.000 kuna na ime doprinosa za obvezno mirovinsko osiguranje i 203.000 kuna na ime primitka u naravi.

Gosp. Slonim, u slučaju raskida njegovog ugovora o vođenju poslova društva, ima pravo na otpremninu u iznosu od jedne polovine mjesečne plaće za svaku godinu radnog staža, a u slučaju raskida njegovog ugovora nakon 1. siječnja 2019. godine, on ima pravo na otpremninu u iznosu od jedne mjesečne plaće za svaku godinu radnog staža.

Gđa. Perković, u slučaju raskida njenog ugovora o vođenju poslova društva, ima pravo na otpremninu u iznosu od 12 mjesečnih plaća.

### ***Mirovine***

U Republici Hrvatskoj, doprinosi za mirovinsko osiguranje su obvezni te se ustežu od bruto plaće radnika i uplaćuju na račun relevantnog mirovinskog fonda sukladno važećim zakonima i propisima. Društvo je platilo ukupne iznose na ime doprinosa za obvezno mirovinsko osiguranje navedene u ovom *Poglavlju 17.6 „—Naknade i pogodnosti članova Upravnog odbora“* te *„—Naknade i pogodnosti Izvršnih direktora“*.

## **17.7 Korporativno upravljanje**

Sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, društva čijim se dionicama trguje na Uređenom tržištu dužna su primjenjivati kodeks korporativnog upravljanja.

Društvo primjenjuje Kodeks kao svoj kodeks korporativnog upravljanja. Kodeks je objavljen na internetskoj stranici Zagrebačke burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)). Cilj Kodeksa je uspostavljanje visokih standarda korporativnog upravljanja i transparentnosti poslovanja dioničkih društava te zaštita investitora i drugih nositelja interesa putem dobrog i odgovornog upravljanja i nadzora poslovnih i upravljačkih funkcija dioničkih društava. Osnovna načela Kodeksa su: (i) osiguranje transparentnosti poslovanja; (ii) jasno razrađene procedure donošenja odluka Upravnog odbora i Izvršnih direktora; (iii) izbjegavanje sukoba

interesa; (iv) održavanje efikasnih unutarnjih kontrola; i (v) održavanje efikasnog sustava odgovornosti. Svake godine Društvo je obvezno u svom godišnjem izvješću i na svojoj internetskoj stranici, na propisanom obrascu, navesti je li se pridržavalo preporuka navedenih u Kodeksu. Društvo se pridržava preporuka iz Kodeksa po principu „primijeni ili objasni“, tako da ako se Društvo ne pridržava preporuka iz Kodeksa, mora dati objašnjenje za takvo nepridržavanje. U svojoj praksi do datuma ovog Prospekta, Društvo je postupalo prema navedenom principu te je, kada je to primjenjivo, navelo razloge za nepridržavanje preporuka iz Kodeksa, pri čemu su se ti razlozi prvenstveno odnosili na činjenicu da relevantna preporuka iz Kodeksa nije bila primjenjiva na Društvo (npr. Društvo nije odredilo datume koji se odnose na isplatu dividende obzirom da Društvo nije isplaćivalo dividende). Dana 22. ožujka 2017. godine Društvo je na internetskim stranicama ZSE-a objavilo godišnji upitnik kodeksa korporativnog upravljanja za 2016. godinu.

#### *Unutarnje kontrole i upravljanje rizicima*

Upravni odbor općenito je odgovoran za sustav unutarnje kontrole Grupe i za provjeru njezine adekvatnosti i učinkovitosti. Takav sustav osmišljen je više radi upravljanja rizikom neostvarenja poslovnih ciljeva, nego radi uklanjanja istoga, a ima za cilj osigurati razumnu, ali ne i apsolutnu sigurnost od materijalno značajnih grešaka. Radi obavljanja tih zadataka na način koji osigurava pridržavanje važećih zakona i propisa i promicanje učinkovitog i djelotvornog poslovanja, članovi Upravnog odbora uspostavili su organizacijsku strukturu s jasnim operativnim postupcima, linijama odgovornosti i delegiranim ovlastima. Grupa je uspostavila sustave unutarnje kontrole i upravljanja rizicima u odnosu na proces financijskog izvješćivanja na razini Grupe i proces pripreme konsolidiranih izvještaja Grupe. Ovi sustavi uključuju politike i postupke kojima se osigurava da se vode odgovarajuće računovodstvene evidencije te da se transakcije evidentiraju točno i fer, kako bi se omogućila priprema konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima usvojenima na razini Europske unije.

#### *Unutarnja revizija*

Funkcija unutarnje revizije Grupe izvještava Izvršne direktore i prati učinkovitost ključnih unutarnjih kontrola i adekvatnosti istih s ciljem upravljanja poslovnim rizikom i zaštite imovine i resursa Društva.

## 18. KORPORATIVNE INFORMACIJE, DIONICE I TEMELJNI KAPITAL

U nastavku slijedi opis korporativnih informacija, organizacijske strukture, temeljnog kapitala Društva, sažetak prava i ograničenja koja se odnose na Dionice kako je to navedeno u Statutu, sažetak bitnih odredaba Statuta i pojedinih relevantnih odredbi Zakona o trgovačkim društvima i drugih relevantnih zakona. Ovaj opis samo je sažetak i ne sadrži sve informacije koje sadrži Statut. Društvo upućuje potencijalne Ulagatelje da pročitaju cijeli Statut koji je se nalazi u Prilogu C ovom Prospektu.

### 18.1 Društvo

Društvo – Arena Hospitality Group d.d. – je dioničko društvo koje je osnovano u Republici Hrvatskoj i koje posluje u skladu sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije.

Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040022901, osobni identifikacijski broj (OIB) 47625429199.

Sjedište Društva je u Puli, Smareglina ulica 3, Republika Hrvatska, telefonski broj: +385 52 223 811.

Društvo je matično društvo Grupe koja se sastoji od 20 trgovačkih društava koja posluju u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj i Nizozemskoj, kao što je prikazano u sljedećoj tablici:

#### Društva kćeri Društva na datum ovog Prospekta<sup>(1)</sup>

Tvrtka	Država sjedišta	Udio u temeljnom kapitalu (%)
Germany Real Estate B.V.....	Nizozemska	100,00
ABK Hotel Holding B.V. ....	Nizozemska	100,00 <sup>(2)</sup>
ACO Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	100,00 <sup>(2)</sup>
Ulika d.o.o. ....	Hrvatska	100,00
Mažurana d.o.o.....	Hrvatska	100,00
Sugarhill Investments B.V.....	Nizozemska	88,00
PPHE Germany Holdings GmbH	Njemačka	88,00 <sup>(3)</sup>
PPHE Nürnberg Operator	Njemačka	88,00 <sup>(3)</sup>
Hotelbetriebsgesellschaft mbH .....		
Park Plaza Germany Holdings GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(3)</sup>
Park Plaza Nürnberg GmbH .....	Njemačka	88,00 <sup>(3)</sup>
Park Plaza Hotels Berlin Wallstraße GmbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(3)</sup>
art'otel berlin city center west gmbH	Njemačka	88,00 <sup>(3)</sup>
art'otel Köln Betriebsgesellschaft mbH.....	Njemačka	88,00 <sup>(3)</sup>
SW Szállodaüzemeltető Kft.....	Mađarska	88,00 <sup>(3)</sup>
Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	Njemačka	44,00 <sup>(3)</sup>
art'otel Berlin-Mitte / Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH .....	Njemačka	44,00 <sup>(3)</sup>
Arena Hospitality Management d.o.o.	Hrvatska	88,00 <sup>(3)</sup>
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH .....	Njemačka	88,00 <sup>(3)</sup>
PPBK Hotel Holding B.V. ....	Nizozemska	44,00 <sup>(3)</sup>
ABM Hotel Holding B.V.....	Nizozemska	44,00 <sup>(3)</sup>

Izvor: Podaci Grupe

Napomene:

- (1) Zajednički pothvati (*joint ventures*) Grupe nisu konsolidirani u Financijskim izvještajima Grupe.
- (2) Neizravan udio putem Germany Real Estate B.V.
- (3) Neizravan udio putem Sugarhill Investments B.V.

### 18.2 Temeljni kapital

#### Dioničari

Na dan 22. ožujka 2017. godine i na temelju stanja upisa u registru dionica kod SKDD-a, Društvo je imalo 4.152 dioničara.

## 5 najvećih dioničara Društva

Dioničar	Broj dionica	Udio u temeljnom kapitalu (%)
Dvadeset Osam d.o.o. ....	2.523.593	77,09
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B.....	166.425	5,08
PBZ CO obvezni mirovinski fond kategorije B.....	59.575	1,82
Centar za restrukturiranje i prodaju.....	42.442	1,30
Nenad Bakić.....	41.986	1,28
<b>Total.....</b>	<b>2.834.021</b>	<b>86,57</b>

Izvor: SKDD

### Iznos temeljnog kapitala

Na datum ovog Prospekta, temeljni kapital Društva iznosi 65.475.000,00 kn i podijeljen je na 3.273.750 redovnih dionica koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kn svaka, koje su u cijelosti uplaćene, a uključuju Uvrštene dionice i Dionice za uvrštenje. Dionice (uključujući Dionice za uvrštenje i Nove dionice) jesu i bit će denominirane u kunama.

Uvrštene dionice i Dionice za uvrštenje izdane su u nematerijaliziranom obliku i vode se kod SKDD-a kao redovne dionice koje glase na ime pod oznakom vrijednosnog papira ARNT-R-A i ISIN oznakom HRARNTRA0004 (Uvrštene dionice) i pod oznakom vrijednosnog papira ARNT-R-B i ISIN oznakom HRARNTRB0003 (Dionice za uvrštenje). Nakon uvrštenja na Službeno tržište, očekuje se da će Dionice za uvrštenje imati ISIN oznaku HRARNTRA0004 i oznaku vrijednosnog papira ARNT-R-A.

Na datum ovog Prospekta, Uvrštene dionice su uvrštene na Službenom tržištu.

### Dionice koje ne predstavljaju kapital

Ne postoje dionice koje ne predstavljaju kapital Društva.

### Dionice Društva koje drži Društvo ili koje u njegovo ime drže društva kćeri Društva

Na datum ovog Prospekta, Društvo drži 169 vlastitih Dionica što predstavlja 0,01% temeljnog kapitala Društva. U prethodnih pet godina Društvo nije trgovalo tim dionicama.

Dana 31. kolovoza 2016. godine Glavna skupština je donijela odluku o davanju ovlasti Izvršnim direktorima za stjecanje vlastitih dionica tijekom razdoblja od pet godina od dana donošenja odluke Glavne skupštine, pod sljedećim uvjetima:

- (i) ukupni broj vlastitih dionica stečenih na temelju ove odluke, zajedno s vlastitim dionicama koje Društvo već drži, ne smije prijeći 10% temeljnog kapitala Društva u trenutku stjecanja;
- (ii) Izvršni direktori moraju stjecati vlastite dionice na Uređenom tržištu;
- (iii) cijena po kojoj se kupuju vlastite dionice ne smije biti iznad 10%, odnosno ispod 10% prosječne tržišne cijene koja je za te dionice ostvarena tijekom prethodnog dana trgovanja;
- (iv) u poslovnoj godini u kojoj je Društvo steklo vlastite dionice, mora u rezerve za te dionice, u toj godini, unijeti dio dobiti i iskazati iznose koji odgovaraju iznosima plaćenim za stjecanje vlastitih dionica, tako da neto aktiva Društva iskazana u financijskim izvještajima za posljednju poslovnu godinu zbog stjecanja dionica ne postane manja od iznosa temeljnog kapitala i rezervi koje po Zakonu o trgovačkim društvima, po Statutu ili po odluci Glavne skupštine ono mora imati, a koje se ne smiju koristiti za isplate dioničarima; i
- (v) Izvršni direktori moraju izvijestiti Glavnu skupštinu o razlozima i svrsi stjecanja dionica, njihovu broju i udjelu u temeljnom kapitalu te o protuvrijednosti onoga što je Društvo dalo za te dionice. Istu obvezu Izvršni direktori imaju prema Upravnom odboru, s time da Izvršni direktori izvještaje Upravnom odboru moraju podnijeti u roku od jednog mjeseca od dana protoka svakog pojedinog kvartalnog razdoblja.

Na temelju iste odluke Glavne skupštine, Izvršni direktori mogu uz suglasnost Upravnog odbora raspolagati vlastitim dionicama, koje Društvo već drži ili koje će Društvo steći na temelju odredbi

predmetne odluke Glavne skupštine, i izvan Uređenog tržišta (primjerice raspolaganjem u okviru programa nagrađivanja zaposlenika i drugih programa raspolaganja vlastitim dionicama usvojenih od strane Izvršnih direktora uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora), a da za to, osim predmetne odluke Glavne skupštine, nije potrebna posebna odluka Glavne skupštine (osim gore navedene odluke). Pritom je pravo prvenstva postojećih dioničara pri raspolaganju vlastitim dionicama u cijelosti isključeno.

Na temelju iste odluke Glavne skupštine, Upravni odbor Društva ovlašten je povući vlastite dionice, koje Društvo već drži ili koje će Društvo steći na temelju odredbi predmetne odluke Glavne skupštine, uz smanjenje temeljnog kapitala Društva, a da za to nije potrebna posebna odluka Glavne skupštine (osim gore navedene odluke).

#### *Konvertibilni vrijednosni papiri, zamjenjivi vrijednosni papiri i vrijednosni papiri s varantima*

Nema konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varantima koji daju pravo na stjecanje Dionica.

#### *Informacije i uvjeti o svim pravima i/ili obvezama u vezi sa stjecanjem odobrenog, ali neupisanog kapitala ili obveza povećanja kapitala*

Dana 22. ožujka 2017. godine, Glavna skupština donijela je Odluku o povećanju temeljnog kapitala, odnosno odluku o povećanju temeljnog kapitala i izdavanju redovnih dionica javnom ponudom, ulozima u novcu, uz potpuno isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica i odluku o izmjenama Statuta. Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala te pod pretpostavkom da Ponuda bude uspješna, temeljni kapital Društva povećat će se sa 65.475.000,00 kuna za najmanje 20.000.000,00 kuna na najmanje 85.475.000,00 kuna, a najviše za 40.000.000,00 kuna na najviše 105.475.000,00 kuna izdavanjem najmanje 1.000.000, a najviše 2.000.000 novih redovnih dionica koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kuna svaka. Nove dionice izdat će se za veći iznos od dijela temeljnog kapitala koji na njih otpada odnosno iznad njihove pojedinačne nominalne vrijednosti od 20,00 kuna.

Na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala, Izvršni direktori Društva će, uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, utvrditi uspješnost Ponude, točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih Dionica koje će se izdati, te uskladiti odredbe Statuta s navedenim iznosom povećanja temeljnog kapitala Društva i brojem Novih Dionica.

#### *Informacije o kapitalu bilo kojeg člana Grupe koji je predmet opcije ili je dogovoreno, uvjetno ili bezuvjetno, da će biti predmet opcije te pojedinosti o takvim opcijama, uključujući one osobe na koje se te opcije odnose*

Osim Sugarhill opcije, ne postoje opcije, uvjetne ili bezuvjetne, koje su dodijeljene u odnosu na kapital bilo kojeg člana Grupe.

#### *Povijesni pregled temeljnog kapitala, te usklađenje broja neotplaćenih dionica na početku i kraju godine za razdoblje obuhvaćeno Financijskim izvještajima Grupe*

Na temelju odluke Glavne skupštine od 31. kolovoza 2016. godine o izmjenama Statuta, Upravni odbor bio je ovlašten, u roku od 18 mjeseci od dana upisa izmjena Statuta u sudski registar, povećati temeljni kapital Društva izdavanjem novih dionica do iznosa koji čini najviše 50% posto od nominalne vrijednosti temeljnog kapitala Društva u vrijeme donošenja odluke Upravnog odbora (odobreni temeljni kapital), u svrhu stjecanja hotela i hotelskih operacija u vlasništvu PPHE Hotel Grupe, s ili bez partnera, izravno ili neizravno i/ili stjecanja prava korištenja ili prava upravljanja za jedan ili više brendova u određenim državama. Predmetni odobreni temeljni kapital može se provesti uplatom uloga u stvarima i/ili pravima, te je Upravni odbor bio ovlašten odlukom o povećanju temeljnog kapitala isključiti pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica.

Navedeno ovlaštenje iskorišteno je 23. prosinca 2016. godine kada je Upravni odbor donio odluku o povećanju temeljnog kapitala Društva na iznos od 65.475.000,00 kuna, unosom u temeljni kapital Društva od strane većinskog dioničara Društva (Dvadeset osam d.o.o.) prava tj. udjela koje većinski član Društva drži u Sugarhillu, a koji udjeli čine 88% temeljnog kapitala Sugarhilla.

Unos Sugarhilla izvršen je 23. prosinca 2016. godine, kada je sklopljen Ugovor o unosu Sugarhilla, te je povećanje temeljnog kapitala Društva, nastavno na Unos Sugarhilla, upisano u sudski registar

Trgovačkog suda u Pazinu dana 7. veljače 2017. godine, a Dionice za uvrštenje su izdane, odnosno upisane u depozitorij SKDD-a dana 10. veljače 2017. godine.

Sukladno izmjenama Statuta koje je Glavna skupština usvojila dana 22. ožujka 2017. godine, u roku od jedne godine od dana upisa izmjena Statuta u sudski registar, Upravni odbor ovlašten je, (i) isključivo radi potrebe i u svrhu omogućavanja stabilizacije, podržavanja ili na drugi način utjecanja na cijenu dionica Društva na Uređenom tržištu, i/ili (ii) u svrhu izdavanja dionica radi raspolaganja u okviru programa nagrađivanja zaposlenika Društva ili zaposlenika povezanih osoba Društva, u okviru ESOP programa s ciljem razvoja radničkog dioničarstva, kojeg će usvojiti Izvršni direktori uz suglasnost Upravnog odbora, povećati temeljni kapital Društva izdavanjem novih dionica do iznosa koji čini najviše 10% posto od nominalne vrijednosti temeljnog kapitala Društva u vrijeme donošenja odluke Upravnog odbora. Nove dionice mogu se izdati samo za uplatu uloga u novcu, te je Upravni odbor ovlašten djelomično ili u cijelosti isključiti pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica.

### 18.3 Statut

#### *Opis ciljeva i namjera Društva*

Društvo obavlja sljedeće djelatnosti:

- Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini;
- Djelatnost putničkih agencija i turoperatora;
- Iznajmljivanje vlastitih nekretnina;
- Obrada podataka;
- Promidžba (reklama i propaganda);
- Ostale zabavne djelatnosti, d. n.;
- Ostale rekreacijske djelatnosti, d. n.;
- Pranje i kemijsko čišćenje tekstila i krznениh proizvoda
- Mjenjačnice;
- Posredovanje i zastupanje u vanjskotrgovinskom prometu roba i usluga;
- Turistički poslovi s inozemstvom;
- Uzgoj povrća, cvijeća, ukrasnoga bilja i sadnoga materijala, osim skupljanja šumskih gljiva;
- Trgovina na malo, osim trgovine motornim vozilima i motociklima; popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo;
- Hoteli i restorani;
- Ostali kopneni cestovni prijevoz putnika;
- Pomorski i obalni prijevoz putnika;
- Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi; istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mijenja;
- Iznajmljivanje ostalih prijevoznih sredstava;
- Iznajmljivanje plovnih prijevoznih sredstava;
- Izrada i upravljanje bazama podataka;
- Arhitektonske djelatnosti i inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje;
- Djelatnosti sportskih arena i stadiona;
- Ostale sportske djelatnosti, osim marina;
- Djelatnosti za njegu i održavanje tijela;
- Čuvanje kamp prikolica;
- Iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, d. n.;

- Upravljanje društvima; i
- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem.

Osim navedenih djelatnosti Društvo može obavljati i druge djelatnosti koje služe obavljanju djelatnosti upisanih u sudski registar, ako se one obavljaju u manjem opsegu ili se obavljaju uz upisanu djelatnost.

*Sažetak svih odredbi Statuta ili drugih internih akata Društva koji se odnose na članove organa Društva*

Organi Društva su Glavna skupština i Upravni odbor. Upravni odbor imenuje Izvršne direktore.

Organi Društva u donošenju odluka postupaju sukladno ovlastima koje su im dane Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom i općim aktima Društva, te su time osigurani odgovarajući mehanizmi za sprječavanje zlouporabe kontrole.

#### *Glavna skupština*

Nadležnosti Glavne skupštine uređene su Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom. Osnovne nadležnosti Glavne skupštine su izbor i opoziv članova Upravnog odbora, upotreba dobiti i pokriće gubitka, davanje razrješnice članovima Upravnog odbora, imenovanje revizora Društva, imenovanje posebnog revizora za ispitivanje vođenja poslova Društva, izmjena Statuta (uključujući donošenje odluka koje zahtijevaju izmjene Statuta, kao što su povećanje i smanjenje temeljnog kapitala), uvrštenje Dionica i povlačenje Dionica s uvrštenja, te prestanak Društva.

O pitanjima vođenja poslova Društva Glavna skupština može odlučivati samo onda ako to od nje zatraže Izvršni direktori.

Samo je Glavna skupština ovlaštena odlučivati o izdavanju dionica Društva, osim u slučaju odobrenog temeljnog kapitala kada je to ovlaštenje, temeljem Statuta, podijeljeno Upravnom odboru.

Sjednice Glavne skupštine u pravilu sazivaju Izvršni direktori, no isto tako ih može sazvati Upravni odbor. Radi zaštite manjinskih dioničara, Zakon o trgovačkim društvima također propisuje da Glavna skupština može biti sazvana na zahtjev dioničara koji zajedno imaju udjele u visini od 5% temeljnoga kapitala Društva.

Sjednice Glavne skupštine održavaju se u Puli, Hrvatska. Poziv za Glavnu skupštinu mora se objaviti najmanje 30 dana prije njenog održavanja. Kvorum za sjednicu Glavne skupštine čine dioničari ili njihovi punomoćnici ili zastupnici koji imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 50% temeljnog kapitala Društva, ako Zakonom o trgovačkim društvima ili Statutom za pojedine slučajeve nije drugačije predviđeno. Ako na Glavnoj skupštini nema kvoruma, naredna Glavna skupština održat će se u roku koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 30 dana od dana kada je trebala biti održana prvotno sazvana Glavna skupština. Na toj narednoj Glavnoj skupštini odluke se mogu valjano donositi neovisno o kvorumu, osim ako Zakonom o trgovačkim društvima ili Statutom nije drugačije predviđeno.

Na Glavnoj skupštini odluke se donose većinom danih glasova (obična većina), osim ako se Zakonom o trgovačkim društvima ili Statutom ne odredi da je za to potrebna neka veća većina i/ili se zahtijeva ispunjenje dodatnih pretpostavki. Slijedom navedenoga, u određenim slučajevima, kao što su izmjene Statuta, povećanje temeljnog kapitala te isključenje prava prvenstva u odnosu na takvo povećanje temeljnog kapitala, Zakon o trgovačkim društvima propisuje kvalificiranu većinu tj. većinu glasova koji predstavljaju najmanje 75% temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini. Pored toga, odredbama Statuta propisana je navedena kvalificirana većina i za odluku o statusnim promjenama Društva, odluku o prestanku Društva i odluku o usvajanju, izmjenama ili dopunama Poslovnika o radu Glavne skupštine.

Sukladno Statutu, kvalificirana većina od 9/10 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini propisana je za donošenje sljedećih odluka:

- odluka o povlačenju dionica Društva s uvrštenja na Uređenom tržištu ili o prelasku dionica iz višeg u niži segment Uređenog tržišta (odnosno o prelasku iz Službenog u Redovito tržište); i
- odluka o odobrenom temeljnom kapitalu.

## *Upravni odbor*

Upravni odbor sastoji se od sedam članova koje izabire Glavna skupština na mandat u trajanju u jedne godine, osim jednog člana Upravnog odbora kojeg imenuje radničko vijeće Društva. Članovi Upravnog odbora biraju između sebe jednog predsjednika i najmanje jednog zamjenika predsjednika. Predsjednik i prvi zamjenik predsjednika Upravnog odbora ne mogu istodobno biti izvršni direktori u Društvu.

Pravo predlaganja članova Upravnog odbora imaju dioničari koji pojedinačno ili skupno drže najmanje 10% temeljnog kapitala Društva. Ovlašteni dioničar dužan je sastaviti popis kandidata za članove Upravnog odbora koji se biraju na Glavnoj skupštini. Glavna skupština odlučuje o izboru članova Upravnog odbora natpolovičnom većinom svih glasova u Glavnoj skupštini. Izabrani članovi Upravnog odbora mogu biti opozvani prije isteka mandata odlukom Glavne skupštine usvojenom kvalificiranom većinom odnosno većinom od najmanje 75% temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini.

Prema Statutu, Upravni odbor je, između ostaloga, nadležan za nadzor nad radom Izvršnih direktora, koji su odgovorni za vođenje poslova Društva. Upravni odbor aktivno je uključen u ključne strateške inicijative i pruža podršku procesu donošenja odluka od strane Izvršnih direktora. Upravni odbor je posebice nadležan za:

- vođenje Društva;
- postavljanje osnove za obavljanje predmeta poslovanja i određivanje poslovne politike Društva;
- nadzor nad vođenjem poslova Društva;
- imenovanje i opoziv Izvršnih direktora;
- zastupanje Društva prema Izvršnim direktorima;
- ako je potrebno, sazivanje Glavne skupštine;
- imenovanje osobe koja će predsjedavati na Glavnoj skupštini;
- podnošenje pisanih izvješća Glavnoj skupštini;
- odlučivanje o osnivanju i prestanku drugih društava i podružnica;
- donošenje Poslovnika o radu Upravnog odbora i Poslovnika o radu Izvršnih direktora;
- imenovanje i razrješavanje s dužnosti članova svojih komisija (kao što je Revizorski odbor, Odbor za određivanje naknada i sl.);
- priprema prijedloga odluka za imenovanje članova Upravnog odbora i revizora Društva; i
- obavljanje ostalih radnji koje su Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom izričito povjerene Upravnom odboru.

Upravni odbor može, putem odluke Upravnog odbora, Poslovnika o radu Upravnog odbora, Poslovnika o radu Izvršnih direktora ili na drugi način sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, odrediti za koje je radnje koje poduzimaju Izvršni direktori potrebno pribaviti prethodno odobrenje Upravnog odbora.

Postupci za sazivanje i održavanje sjednica Upravnog odbora te donošenja odluka Upravnog odbora uređeni su Statutom i Poslovníkom o radu Upravnog odbora od 29. srpnja 2008. godine. Tako je posebno propisano da svaki član Upravnog odbora ima pravo na jedan glas, da kvorum za sjednicu Upravnog odbora čine četiri njegova člana, te da se odluke Upravnog odbora donose običnom većinom danih glasova.



### *Izvršni direktori*

Sukladno Statutu, Upravni odbor imenuje najmanje dva Izvršna direktora, od kojih je jedan glavni izvršni direktor. Izvršni direktori moraju udovoljavati uvjetima navedenima u Statutu (kao što su fakultetsko obrazovanje, najmanje pet godina radnog staža, organizacijske i upravljačke sposobnosti i znanje engleskog jezika). Članovi Upravnog odbora (osim predsjednika i prvog zamjenika predsjednika) mogu biti imenovani Izvršnim direktorima, ali samo tako da većina članova Upravnog odbora budu neizvršni direktori. Na datum ovog Prospekta, nijedan član Upravnog odbora nije imenovan za izvršnog direktora Društva.

Izvršni direktori imenuju se na mandat u trajanju do najviše pet godina. Točno trajanje mandata Izvršnih direktora utvrđuje se odlukom Upravnog odbora. Na datum ovog Prospekta, Društvo ima dva Izvršna direktora koji su imenovani na mandat u trajanju od dvije godine (koji ističe 19. rujna 2018. godine). Upravni odbor može u svako doba opozvati imenovanje Izvršnih direktora.

Izvršni direktori vode poslove Društva i zastupaju Društvo zajedno i skupno. Ako su glasovi pri odlučivanju podijeljeni, odlučujući je glas glavnog izvršnog direktora.

Izvršni direktori odgovorni su za vođenje poslova Društva, a posebno za:

- zastupanje Društva;
- vođenje poslova Društva;
- utvrđivanje unutarnje organizacije Društva;
- pripremanje odluka i općih akata za čije je donošenje nadležna Glavna skupština, osim prijedloga za izbor članova Upravnog odbora, predsjedavajućeg Glavnom skupštinom i revizora Društva;
- sazivanje Glavne skupštine;
- izvršavanje odluka Glavne skupštine i Upravnog odbora;
- donošenje akata i odluka iz područja poslovanja;
- podnošenje izvješća i prijedloga o upotrebi dobiti Upravnom odboru; i
- obavljanje drugih radnji sukladno Zakonu o trgovačkim društvima i Statutu.

### *Opis prava, posebnih pogodnosti i ograničenja koji važe za svaki rod Dionica*

Sukladno Zakonu o trgovačkim društvima i Statutu, kako je izmijenjen 22. ožujka 2017. godine, Upravni odbor je ovlašten, u roku od jedne godine od dana upisa izmjena Statuta u sudski registar, (i) isključivo radi potrebe i u svrhu omogućavanja stabilizacije, održavanja ili na drugi način utjecanja na cijenu dionica Društva na Uređenom tržištu, i/ili (ii) u svrhu izdavanja dionica radi raspolaganja u okviru programa nagrađivanja zaposlenika Društva ili zaposlenika povezanih osoba Društva, u okviru ESOP programa s ciljem razvoja radničkog dioničarstva, kojeg će usvojiti Izvršni direktori uz suglasnost Upravnog odbora, povećati temeljni kapital Društva izdavanjem novih dionica do iznosa koji čini najviše 10% posto od nominalne vrijednosti temeljnog kapitala Društva u vrijeme donošenja odluke Upravnog odbora o povećanju temeljnog kapitala. Nove dionice mogu se izdati samo za uplatu uloga u novcu, te je Upravni odbor ovlašten djelomično ili u cijelosti isključiti pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica.

Na datum ovog Prospekta, ne postoje različiti rodovi dionica Društva. Sve Dionice su redovne dionice koje su izdane i u cijelosti uplaćene, te njihovim imateljima daju sljedeća prava:

- pravo na sudjelovanje i glasovanje na Glavnoj skupštini;
- pravo na isplatu dividende. Glavna skupština odlučuje o upotrebi neto dobiti Društva za svaku poslovnu godinu. Glavna skupština može odlučiti da se neto dobit Društva isplati dioničarima i/ili

rasporedi u rezerve i/ili ne dijeli dioničarima odnosno prenese. Dividenda svakog dioničara određuje se prema temeljnom kapitalu Društva koji otpada na njegove dionice;

- pravo prvenstva pri upisu novih dionica u slučaju izdanja novih dionica, iako Glavna skupština može donijeti odluku o isključenju tog prava, u cijelosti ili djelomično, u skladu s uvjetima propisanim Zakonom o trgovačkim društvima i drugim primjenjivim propisima;
- pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase Društva, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i drugim primjenjivim propisima; i
- pravo na obaviještenost vezano za poslovanje Društva i druga upravljačka i imovinska prava imatelja dionica koja proizlaze iz odredbi Zakona o trgovačkim društvima i drugih relevantnih propisa.

Svaki dioničar Društva ima pravo na jedan glas po dionici, a Dionice ne daju različita prava glasa.

Novo dionice daju ista prava kao Dionice.

#### *Opis aktivnosti koje su potrebne kako bi se promijenila prava imatelja dionica*

Prava dioničara mogu se promijeniti izmjenama Statuta. Sukladno članku 301. Zakona o trgovačkim društvima, za odluku Glavne skupštine o izmjeni Statuta potrebno je da se za nju dadu glasovi koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnoga kapitala zastupljenoga na Glavnoj skupštini. Statutom se može odrediti da je za to potrebna veća većina a može se zahtijevati i ispunjenje dodatnih pretpostavki. Statutom je propisana kvalificirana većina od 9/10 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini za donošenje odluke o odobrenom temeljnom kapitalu.

#### *Opis uvjeta koji uređuju način na koji se sazivaju godišnja i izvanredna Glavna skupštine, uključujući uvjete za uvrštenje*

Sjednice Glavne skupštine u pravilu sazivaju Izvršni direktori, no isto tako ih može sazvati Upravni odbor. Radi zaštite manjinskih dioničara, Zakon o trgovačkim društvima također propisuje da Glavna skupština može biti sazvana na zahtjev dioničara koji zajedno imaju udjele u visini od 5% temeljnoga kapitala Društva.

Sjednice Glavne skupštine održavaju se u Puli, Hrvatska. Poziv za Glavnu skupštinu mora se objaviti najmanje 30 dana prije njenog održavanja. Kvorum za sjednicu Glavne skupštine čine dioničari ili njihovi punomoćnici ili zastupnici koji imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 50% temeljnog kapitala Društva, ako Zakonom o trgovačkim društvima ili Statutom za pojedine slučajeve nije drugačije predviđeno. Ako na Glavnoj skupštini nema kvoruma, naredna Glavna skupština održat će se u roku koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 30 dana od dana kada je trebala biti održana prvotno sazvana Glavna skupština. Na toj narednoj Glavnoj skupštini odluke se mogu valjano donositi neovisno o kvorumu, osim ako Zakonom o trgovačkim društvima ili Statutom nije drugačije predviđeno.

#### *Odredbe Statuta koje bi mogla utjecati na odgodu, kašnjenje ili sprečavanje promjene u kontroli nad Društvom*

Statut ne sadrži odredbe koje bi utjecale na slobodnu prenosivost Dionica.

Zakon o trgovačkim društvima propisuje da se odluke Glavne skupštine donose većinom danih glasova (obična većina), osim ako se Zakonom o trgovačkim društvima ili Statutom ne odredi da je za to potrebna neka veća većina i/ili se zahtijeva ispunjenje dodatnih pretpostavki. Zakon o trgovačkim društvima propisuje kvalificiranu većinu tj. većinu glasova koji predstavljaju najmanje 75% temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini za povećanje temeljnog kapitala te isključenje prava prvenstva u odnosu na takvo povećanje temeljnog kapitala. Pored toga, Statutom je propisana kvalificirana većina od 9/10 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini za donošenje odluke o odobrenom temeljnom kapitalu.

Na datum ovog Prospekta, Društvo nema saznanja o bilo kakvim dogovorima uslijed kojih bi kasnije moglo doći do promjene kontrole nad Društvom.

*Odredbe Statuta koje uređuju prag vlasništva iznad kojega je potrebno objaviti vlasništvo dioničara*

Dioničari su dužni obavijestiti Društvo ako njihovo pravo glasa dosegne, prijeđe ili padne ispod pragova određenih hrvatskim propisima, kako je to opisano u nastavku. Statut ne sadrži bilo kakve dodatne obveze u tom smislu.

### **Obavijesti prema Zakonu o trgovačkim društvima**

*Pragovi propisani zakonom*

Obveza obavještavanja Društva o udjelu u temeljnom kapitalu nastaje kad neko društvo stekne više od 25% dionica Društva (uključujući dionice koje drže ovisna društva tog društva i/ili dionice koje netko drži za račun tog društva i/ili za račun njegovih ovisnih društava), ili kad neko društvo stekne većinu dionica ili većinu prava glasa u Društvu. Isto tako, ako udio dioničara u Društvu padne ispod navedenih pragova, o tome je potrebno obavijestiti Društvo.

*Obveza obavještavanja*

Po nastupanju gore navedenih događaja, dioničar je dužan obavijestiti Društvo bez odgađanja i u pisanom obliku. Društvo je dužno objaviti takvu obavijest u svom glasilu.

### **Obavijesti prema Zakonu o tržištu kapitala**

Člankom 413. Zakona o tržištu kapitala propisana je obveza obavještavanja izdavatelja i HANFA-e o stjecanju ili raspolaganju, neposredno ili posredno, glasačkih prava u izdavatelju, kako je to definirano Zakonom o tržištu kapitala.

*Pragovi propisani zakonom*

Zakonom propisani pragovi za nastanak obveze obavještavanja su 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% odnosno 75% neposrednih ili posrednih glasačkih prava u izdavatelju – dioničkom društvu. Obveza obavještavanja nastaje kada udio u glasačkim pravima dosegne, prijeđe ili padne ispod navedenih pragova.

*Obveza obavještavanja*

Nakon što je nastala obveza obavještavanja, dioničar je obavezan obavijestiti izdavatelja i HANFA-u o njegovim glasačkim pravima u izdavatelju bez odgode, a najkasnije u roku od četiri trgovinska dana od saznanja da je relevantni prag dosegnut (pri čemu se prema zakonu smatra da je dioničar za to saznao u roku od dva trgovinska dana od dana transakcije). Po primitku obavijesti, izdavatelj je dužan o promjeni u glasačkim pravima obavijestiti javnost, HANFA-u i Zagrebačku burzu bez odgode, a najkasnije u roku od tri trgovinska dana od dana zaprimanja obavijesti.

Pored toga, sukladno Zakonu o tržištu kapitala, SKDD je dužan objaviti na svojim internetskim stranicama podatke o 10 najvećih dioničara dioničkog društva osnovanog u Republici Hrvatskoj koje izdaje dionice u nematerijaliziranom obliku.

### **Obavijesti prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava**

Zakonom o preuzimanju dioničkih društava uređuje se postupak preuzimanja i prava i obveze sudionika u postupku preuzimanja. Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, bilo koja osoba koja neposredno ili posredno, samostalno ili djelujući zajednički, stekne dionice s pravom glasa u dioničkom društvu čije su dionice s pravom glasa uvrštene na uređeno tržište, koje zajedno s dionicama koje je ta osoba već stekla prelaze prag od 25% dionica s pravom glasa tog društva (kontrolni prag), obvezna je objaviti ponudu za preuzimanje preostalih dionica s pravom glasa tog društva (ciljnog društvo).

„Ciljno društvo“ definirano je kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj čije su dionice s pravom glasa uvrštene na Uređeno tržište ili na uređeno tržište države članice EU-a, ili kao dioničko društvo sa sjedištem u drugoj državi članici EU-a čije su dionice s pravom glasa uvrštene na uređeno tržište u državi članici EU-a u smislu Direktive 2004/39/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 21. travnja 2004.

„Zajedničko djelovanje“ znači zajedničko djelovanje fizičkih i/ili pravnih osoba koje surađuju međusobno na temelju sporazuma, izričitog ili prešutnog, usmenog ili pisanog, čiji je cilj stjecanje dionica s pravom glasa, usklađeno ostvarivanje prava glasa ili sprječavanje druge osobe u provođenju postupka preuzimanja, ili koje surađuju s ciljnim društvom na temelju sporazuma, izričitog ili prešutnog, usmenog ili pisanog, čiji je cilj sprječavanje druge osobe u provođenju postupka preuzimanja.

Obavijesti i/ili objave vezano za postupak preuzimanja (uključujući ponudu za preuzimanje) moraju se dostaviti, ovisno o slučaju, ciljnom društvu, HANFA-i, ZSE-u, SKDD-u i objaviti u Narodnim novinama.

Ponuditelj je obavezan u roku od 30 dana od dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje podnijeti HANFA-i zahtjev za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje.

Cijena u ponudi za preuzimanje ne može biti niža od najviše cijene po kojoj su ponuditelj i osobe koje s njim djeluju zajednički stekli dionice s pravom glasa u razdoblju od jedne godine prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje.

Ponuda za preuzimanje traje 28 dana od dana objave, no u slučaju konkurentske ponude, rok trajanja ponude za preuzimanje može se produžiti do 60 dana od dana objave prve ponude za preuzimanje.

U slučaju dionica s pravom glasa izdavatelja sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, čije su dionice s pravom glasa uvrštene na Uređeno tržište, prije podnošenja HANFA-i zahtjeva za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje, ponuditelj je obavezan sa SKDD-om ugovoriti obavljanje poslova pohrane dionica. Dioničar koji želi prihvatiti ponudu za preuzimanje pohranjuje svoje dionice na poseban račun otvoren kod SKDD-a. Radi osiguranja plaćanja za sve dionice koje su predmet ponude za preuzimanje, ponuditelj je obavezan iznos takvog plaćanja deponirati na bankovni račun SKDD-a i/ili SKDD-u dostaviti neopozivu bankarsku garanciju plativu na prvi poziv izdanu u korist osoba koje će pohraniti svoje dionice u ponudi za preuzimanje.

Nakon okončanja postupka preuzimanja, ponuditelj je obavezan dostaviti relevantnim osobama izvješće o preuzimanju bez odgode po isteku roka za plaćanje dionica koje su predmet ponude za preuzimanje, te javno objaviti to izvješće u roku od 7 dana po isteku roka za plaćanje.

#### *Ponude za preuzimanje Društva*

Kao posljedica stjecanja preostalog udjela u Bora-i, Euro Sea je neizravno stekao 74,15% dionica Društva, čime je nastala obveza za objavu ponude za preuzimanje preostalih dionica Društva, koji postupak preuzimanja je proveden 2016. godine. Nakon okončanja postupka preuzimanja dana 27. travnja 2016. godine (kada je Euro Sea stekao 3,48% dionica Društva po cijeni od 325,73 kuna po dionici) i nakon prodaje dionica institucionalnim ulagateljima dana 29. travnja 2016. godine (AZ obveznim mirovinskim fondovima (mirovinski fond kategorije A – 1,37% i mirovinski fond kategorije B – 7,63% dionica Društva) i PBZ obveznim mirovinskim fondovima – 3% dionica Društva, po cijeni od 285,00 kuna po dionici), PPHE je neizravno, putem društava kćeri, držao 65,63% dionica Društva..

Na datum ovog Prospekta ne postoji ponuda za preuzimanje u odnosu na Društvo.

*Opis uvjeta predviđenih Statutom koji uređuju promjene u kapitalu, u slučaju kad su takvi uvjeti stroži od onih predviđenih zakonom*

Na datum ovog Prospekta i osim odobrenog temeljnog kapitala, Statut ne predviđa uvjete koji uređuju promjene u kapitalu, a koji bi bili stroži od uvjeta predviđenih zakonom. Prema Statutu, potrebna je kvalificirana većina od 9/10 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini za donošenje odluke o odobrenom temeljnom kapitalu. Pored toga, Statut propisuje kvorum koji čine dioničari ili njihovi punomoćnici ili zastupnici koji drže dionice čija nominalna vrijednost prelazi 50% temeljnog kapitala Društva.

#### **Povećanje temeljnog kapitala**

Zakon o trgovačkim društvima razlikuje četiri načina povećanja temeljnog kapitala dioničkog društva, odnosno:

- povećanje temeljnog kapitala ulozima i izdavanjem novih dionica (redovno povećanje temeljnog kapitala);
- uvjetno povećanje temeljnog kapitala;
- odobreni temeljni kapital; i
- pretvaranje rezervi kapitala, rezervi iz dobiti i zadržane dobiti društva u temeljni kapital.

#### *Redovno povećanje temeljnog kapitala*

Odluku o povećanju temeljnoga kapitala društva donosi glavna skupština glasovima koji predstavljaju najmanje 75% temeljnoga kapitala zastupljenoga na glavnoj skupštini pri donošenju odluke. U slučaju redovnog povećanja temeljnog kapitala, svi postojeći dioničari društva imaju pravo prvenstva pri upisu novih dionica, koje pravo može biti isključeno, u cjelini ili djelomično, odlukom glavne skupštine.

#### *Uvjetno povećanje temeljnog kapitala*

Sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, uvjetno povećanje temeljnog kapitala može se provesti samo u mjeri potrebnoj da se ostvari pravo na stjecanje dionica u određenim slučajevima propisanim zakonom, kao što su zamjena zamjenjivih obveznica u dionice ili ostvarenje prava određenih osoba (kao što su zaposlenici i izvršni direktori) na upis novih dionica. U slučaju zamjene zamjenjivih obveznica u dionice, nominalni iznos uvjetnoga kapitala ne smije prijeći polovinu temeljnoga kapitala društva u vrijeme donošenja odluke o uvjetnom povećanju kapitala društva, a u slučaju ostvarenja prava zaposlenika i izvršnih direktora na dionice društva, 10% temeljnoga kapitala društva u vrijeme donošenja odluke o uvjetnom povećanju kapitala društva.

#### *Odobreni temeljni kapital*

Povećanje temeljnog kapitala u vidu odobrenog povećanja temeljnog kapitala je način povećanja temeljnog kapitala na temelju ovlasti dane upravi (odnosno upravnom odboru) da poveća temeljni kapital do određenog nominalnog iznosa i unutar određenog roka određenog u statutu, sukladno odluci glavne skupštine o uvođenju odobrenog temeljnog kapitala putem izmjene statuta društva. Navedena ovlast može biti dana isključivo statutom i na rok od najviše pet godina od osnivanja društva ili od uključivanja takve ovlasti putem izmjene statuta društva. Iznos odobrenog temeljnog kapitala ne može prijeći polovinu nominalnog iznosa temeljnoga kapitala društva u vrijeme davanja ovlasti.

#### *Pretvaranje rezervi u temeljni kapital*

Rezerve kapitala, rezervi iz dobiti i zadržane dobiti mogu se pretvoriti u temeljni kapital na temelju odluke glavne skupštine usvojene istom većinom kao u slučaju redovnog povećanja temeljnog kapitala, te na temelju revidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su usvojeni i pregledani najviše osam mjeseci prije prijave za upis u sudski registar odluke o povećanju temeljnog kapitala društva.

Rezerve kapitala i rezerve iz dobiti ne mogu se pretvoriti u temeljni kapital, ako je u računu dobiti i gubitka na kojemu se temelji odluka iskazan gubitak. Rezerve kapitala se mogu pretvoriti u temeljni kapital ako zajedno sa zakonskim rezervama prelaze iznos 5% dotadašnjega temeljnoga kapitala društva (osim ako statutom nije propisan veći dio tog kapitala). Rezerve koje su namijenjene određenoj svrsi smiju se pretvoriti u temeljni kapital samo ako je to u skladu s tom svrhom. Dioničarima društva pripadaju nove dionice srazmjerno njihovom sudjelovanju u dotadašnjem temeljnom kapitalu društva.

### **Smanjenje temeljnog kapitala**

Zakonom o trgovačkim društvima predviđeni su sljedeći načini smanjenja temeljnog kapitala dioničkog društva:

- redovno smanjenje temeljnog kapitala;
- pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala; i
- smanjenje temeljnog kapitala povlačenjem dionica.

### *Redovno smanjenje temeljnog kapitala*

Odluku o smanjenju temeljnoga kapitala društva donosi glavna skupština glasovima koji predstavljaju najmanje 75% temeljnoga kapitala zastupljenoga na glavnoj skupštini pri donošenju odluke. Statutom se može odrediti da je za to potrebna veća većina i/ili ispunjenje dodatnih pretpostavki.

Vjerovnicima čije su tražbine nastale prije objave upisa odluke o smanjenju temeljnoga kapitala društva u sudski registar i koji ne mogu tražiti da se one podmire mora se dati osiguranje, ako se oni u tu svrhu jave u roku od šest mjeseci od objave te odluke. Vjerovnike se mora na to upozoriti u objavi upisa odluke u sudski registar. Osiguranje ne mogu tražiti vjerovnici koji za slučaj stečaja imaju pravo prvenstvenog namirenja iz stečajne mase dužnika.

Plaćanja dioničarima na temelju redovnog smanjenja temeljnog kapitala moguća su po proteku šest mjeseci od objave upisa odluke o smanjenju kapitala u sudski registar i nakon što se vjerovnicima koji su se pravodobno prijavili dade osiguranje ili im se podmire tražbine ili sud odluči da ne treba udovoljiti zahtjevu vjerovnika. Navedeno pravo vjerovnika ne ovisi o tome je li dioničarima nešto plaćeno s naslova smanjenja temeljnoga kapitala društva.

### *Pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala*

Temeljni kapital društva može se smanjiti na pojednostavljeni način samo radi (i) izravnavanja niže vrijednosti, (ii) radi pokrića gubitaka društva, ili (iii) radi prenošenja sredstava u rezerve kapitala. Iznosi dobiveni pojednostavljenim smanjenjem temeljnoga kapitala ne smiju se isplatiti dioničarima i ne mogu se koristiti za to da ih se oslobodi od uplate uloga.

Pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala dopušteno je samo nakon što se potroši dio zakonskih rezervi i rezervi kapitala za koji one prelaze 5% temeljnoga kapitala koji preostane nakon smanjenja kapitala i nakon što su potrošene statutarne i ostale rezerve iz dobiti. Smanjenje temeljnog kapitala nije dopušteno dok društvo ima zadržanu dobit. Pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala nadalje je ograničeno u pogledu isplate dobiti nakon provedbe takvog pojednostavljenog smanjenja temeljnog kapitala.

### *Smanjenje temeljnog kapitala povlačenjem dionica*

Društvo može povući dionice putem (i) prisilnog povlačenja (naređeno ili dopušteno prisilno povlačenje) ili (ii) povlačenja vlastitih dionica društva. Prisilno povlačenje dionica dopušteno je samo onda ako je bilo naređeno ili dopušteno u statutu društva prije preuzimanja ili upisa dionica.

Odredbe o redovnom smanjenju temeljnog kapitala se načelno primjenjuju na smanjenje temeljnog kapitala povlačenjem dionica. No, po odredbama o redovnom smanjenju kapitala ne mora se postupiti ako se povlačenje dionica odnosi na (i) dionice koje su besplatno dane na raspolaganje društvu, (ii) dionice koje su povučene na teret dobiti ili ostalih rezervi, ili (iii) dionice bez nominalnog iznosa.

### **Stjecanje vlastitih dionica**

Sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, dioničko društvo može stjecati vlastite dionice samo u ograničenim slučajevima. Društvo može stjecati vlastite dionice (i) na temelju ovlasti glavne skupštine za njihovo stjecanje koja vrijedi najviše 5 godina i određuje uvjete pod kojima se one mogu stjecati (kao što su najveći broj vlastitih dionica i najmanja i najveća naknada koja se treba platiti za stjecanje vlastitih dionica) ili (ii) bez ovlasti glavne skupštine u slučajevima propisanim Zakonom o trgovačkim društvima.

Na datum ovog Prospekta, Društvo drži 169 vlastitih dionica što predstavlja 0,01% temeljnog kapitala Društva. U prethodnih pet godina, Društvo nije trgovalo tim dionicama.

Dana 31. kolovoza 2016. godine Glavna skupština je donijela odluku o davanju ovlasti Izvršnim direktorima za stjecanje vlastitih dionica Društva, kako je to gore opisano.

## 19. TRGOVANJE VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA U REPUBLICI HRVATSKOJ

*Obzirom da će za Dionice za uvrštenje i Nove dionice biti podnesen zahtjev za uvrštenje na Zagrebačku burzu, u ovom Poglavlju navodi se sažetak određenih podataka u odnosu na trgovanje, likvidnost i namiru dionica na Zagrebačkoj burzi, obveze izdavatelja čiji su vrijednosni papiri uvršteni na Uređeno tržište u Republici Hrvatskoj u odnosu na obavještanje i određenih odredbi primjenjivih hrvatskih propisa o vrijednosnim papirima koji su na snazi na datum ovog Prospekta. Ovaj sažetak ne predstavlja nužno potpuni prikaz i u cijelosti je podložan hrvatskom pravu.*

### **Zagrebačka burza**

Burze u Republici Hrvatskoj moraju biti osnovane kao dionička društva ili kao Europska društva (Societas Europea) sa sjedištem u Republici Hrvatskoj i moraju pribaviti odobrenje HANFA-e. Organizacijski zahtjevi, upravljanje rizicima i postupci kojima se osigurava tajnost poslovanja uređeni su Zakonom o tržištu kapitala. Burza je ovlaštena dodatno urediti svoju organizaciju, poslovanje i uvjete za uvrštenje i trgovanje na burzi svojim Statutom i Pravilima, koje odobrava HANFA, a u okviru Zakona o tržištu kapitala.

Zagrebačka burza osnovana je 1991. godine kao dioničko društvo, nastavivši tradiciju Zagrebačke burze za robu i vrednote koja je poslovala od 1919. godine do 1945. godine. Krajem 2015. godine, Zagrebačka burza uspješno je završila proces stjecanja Ljubljanske burze preuzimanjem 100% temeljnog kapitala od CEE Stock Exchange Grupe. Službena internetska stranica Zagrebačke burze je [www.zse.hr](http://www.zse.hr).

Investicijska društva i kreditne institucije koje su članovi burze trguju u vlastito ime i za vlastiti račun ili po nalogu svojih klijenata.

HANFA nadzire trgovanje na Zagrebačkoj burzi, osobito usklađenost postupanja njezinih članova s Pravilima Zagrebačke burze (**ZSE Pravila**) i ostalim pravilima i propisima kojima su uređena pitanja povlaštenih informacija, pravilnost trgovanja i ostala pitanja povezana s tržištem.

### **Tržišta na Zagrebačkoj burzi**

ZSE Pravilima uređena su, između ostalog, sljedeća pitanja: (i) djelokrug i organizacija poslovanja, (ii) primanje u članstvo, suspenzija i isključenje iz članstva, organizacijski, kadrovski i tehnički uvjeti za primanje u članstvo te uvjeti namire transakcija sklopljenih na ZSE, prava i obveze članova, (iii) vrste i način trgovanja (uključujući odredbe o sustavima poravnanja i namire koje članovi mogu koristiti za poravnanje i namiru sklopljenih transakcija), (iv) transparentnost trgovine, (v) financijski instrumenti kojima se može trgovati na uređenom tržištu kojima upravlja Zagrebačka burza (uključujući uvjete za uvrštenje financijskih instrumenata, privremenu obustavu njihovim trgovanjem, obvezu objavljivanja cjenovno osjetljivih informacija, prestanak uvrštenja), (vi) nadzor nad trgovinom te sprječavanje i otkrivanje zlouporabe tržišta i (vii) mjere zaštite tržišta.

Financijski instrumenti mogu biti uvršteni i njima se može trgovati na jednom od dva različita tržišta: Uređenom tržištu i na multilateralnoj trgovinskoj platformi ZSE-a (CE Enter tržištu). Uređeno tržište podijeljeno je u tri segmenta, u skladu sa zahtjevima koji se odnose na transparentnost izdavatelja i postotak uvrštenih dionica koje moraju biti raspoložive za trgovanje. Prvi je segment Vodeće tržište kao tržište najvišeg ranga. Izdavatelji vrijednosnih papira kojima se trguje na Vodećem tržištu moraju zadovoljiti strože obveze izvještavanja, kvalitete i objavljivanja podataka. Da bi dionice bile uvrštene na Vodeće tržište, općenito gledano, najmanje 25% dionica na koje se odnosi zahtjev za uvrštenje mora biti raspoloživo za trgovanje (*free float*). Iznimno, moguće je uvrstiti dionice čak i ako je postotak dionica raspoloživih za trgovanje manji od 25%, ako, s obzirom na velik broj dionica istog roda i postotak distribucije javnosti, tržište može uredno funkcionirati. Također, ne ispunjavaju li dionice uvjete minimalnog prosječnog dnevnog prometa i prosječne dubine knjige ponuda utvrđene od strane ZSE-a, izdavatelji su dužni zaključiti ugovore s najmanje dva specijalista (održavatelja tržišta) koji će obavljati poslove specijalističke trgovine za dionice koje su predmet uvrštenja. Osim toga, dionice uvrštene na Vodeće tržište moraju imati očekivanu tržišnu kapitalizaciju od najmanje 100.000.000,00 kuna.

Drugi je segment Službeno tržište, za koje je potrebno da najmanje 25% dionica na koje se odnosi zahtjev za uvrštenje bude raspoloživo za trgovanje, ali koje iznimno mogu biti uvrštene čak i ako je taj postotak manji od 25%, ako, s obzirom na velik broj dionica istog roda i postotak distribucije javnosti,

tržište može uredno funkcionirati. Za razliku od uvjeta Vodećeg tržišta, nije potrebno zaključivati ugovore sa specijalistima, a obveze izvješćivanja i objavljivanja podataka su manje stroge. Međutim, dionice uvrštene na Službenom tržištu moraju imati očekivanu tržišnu kapitalizaciju od najmanje 8.000.000,00 kuna.

Treći je segment Redovito tržište, koje ima najmanje stroge obveze izvješćivanja i objavljivanja podataka i za koje vrijedi uvjet da najmanje 15% dionica na koje se odnosi zahtjev za uvrštenje mora biti raspoloživo za trgovanje. Dionice, međutim, izuzetno mogu biti uvrštene čak i ako je taj postotak manji od 15%, ako, s obzirom na velik broj dionica istog roda i postotak distribucije javnosti, tržište može uredno funkcionirati.

ZSE Pravila propisuju da se na Uređenom tržištu može trgovati bilo kojim od sljedećih financijskih instrumenata za koje Zagrebačka burza ima dopuštenje HANFA-e ili to odobrenje proizlazi izravno iz odredaba Zakona o tržištu kapitala, kao što su: (i) dionice ili potvrde o deponiranim dionicama; (ii) obveznice ili potvrde o deponiranim vrijednosnim papirima; (iii) bilo koji drugi vrijednosni papiri koji svojim imateljima daju pravo na stjecanje ili prodaju takvih prenosivih vrijednosnih papira ili na temelju kojih se može obavljati plaćanje u novcu koje se utvrđuje na temelju prenosivih vrijednosnih papira, valuta, kamatnih stopa ili prinosa, robe, indeksa ili drugih mjernih veličina; (iv) instrumenti tržišta novca: trezorski zapisi, blagajnički zapisi i komercijalni zapisi središnje banke, certifikati o depozitu i drugi instrumenti kojima se uobičajeno trguje na tržištu novca i (v) jedinice u subjektima za zajednička ulaganja, sukladno odredbama ZTK-a.

Sva tržišta Zagrebačke burze su burze na kojima se trgovanje u potpunosti obavlja elektroničkim putem uz uporabu sustava naloga koji se koristi i za kotacije i za izvješćivanje te za izvršenje trgovanja. Broj dionica i dužničkih vrijednosnih papira kojima se javno trgovalo značajno je porastao u posljednjem desetljeću.

CE Enter je paralelno tržište na kojem se može trgovati financijskim instrumentima koji ne zadovoljavaju zahtjeve transparentnosti Uređenog tržišta.

### **Opseg trgovanja**

Unatoč snažnom razvoju tržišta kapitala u Hrvatskoj u posljednjem desetljeću, opseg trgovanja u Hrvatskoj još uvijek je niži od opsega trgovanja na razvijenijim tržištima Zapadne Europe. Stoga je trgovanje vrijednosnim papirima kojima se trguje na Zagrebačkoj burzi manje likvidno i nestabilnije od trgovanja vrijednosnim papirima kojima se trguje na drugim, razvijenijim tržištima. Rast hrvatskog tržišta posljednjih godina i rast broja institucionalnih ulagatelja imaju povoljan učinak na opseg trgovanja i promet vrijednosnim papirima.

Prema objavama ZSE-a dostupnim na internetskoj stranici ZSE-a ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)): (i) Pregled trgovine u 2015. godini; i (ii) Pregled trgovine u 2016. godini, ukupan promet u 2016. godini na Zagrebačkoj burzi, uključujući redovni, prijavljeni i institucionalni promet iznosio je 3.864.406.130,00 kuna, što predstavlja porast od 16,1% u odnosu na promet prethodne godine koji je iznosio 3.329.516.515,00 kuna. Računajući na temelju 251 trgovinskog danu u 2016. godini, prosječni dnevni opseg trgovanja iznosio je 15.396.040,00 kuna. Oko 50% opsega trgovanja u 2016. godini odnosilo se na trgovanje dionicama. Prosječni dnevni promet u 2016. godini bio je 14,7% veći od dnevnog prosječnog prometa 2015. godine.

Ukupna tržišna kapitalizacija obveznica, strukturiranih proizvoda i dionica na ZSE u 2016. godini iznosila je 232.416.100.000,00 kuna, što je za 14,1% više od tržišne kapitalizacije u 2015. godini.

### **Trgovanje i namira**

Cijene dionica uvrštenih na Zagrebačku burzu izražene su u kunama po dionici. Zagrebačka burza uspostavila je 1994. godine elektronički sustav trgovanja koji je brokerima omogućio povezanost telekomunikacijskim vezama i trgovanje na Burzi iz vlastitih ureda. Trgovanje na Zagrebačkoj burzi odvija se od ponedjeljka do petka od 09:00 do 16:30 po srednjoeuropskom vremenu i provodi se isključivo preko članova Zagrebačke burze.

Zagrebačka burza pokrenula je 2007. godine novu, modernu platformu za elektroničko trgovanje međunarodno priznatog proizvođača softvera za burze OMX (Aktiebolaget Optionsmäklarna/Helsinki Stock Exchange), omogućivši tako tehnološki napredak i uvođenje jednog od najsofisticiranijih financijskih instrumenata na hrvatskom tržištu kapitala. Trgovanje vrijednosnim papirima odvija se u



stvarnom vremenu posredstvom interneta, uporabom OMX-ove platforme za trgovanje. Cijene na Zagrebačkoj burzi mogu se pratiti na internetu posredstvom ZSE Monitora. ZSE Monitor je sustav distribucije informacija sa Zagrebačke burze u stvarnom vremenu i namijenjen je ulagateljima, upraviteljima fondova, analitičarima i svima ostalima koji žele imati brze i pouzdane informacije o trenutačnom stanju na Zagrebačkoj burzi.

SKDD, koji obavlja poslove poravnanja, namire i depozitorija, obavlja dnevni prijeboj i namiru transakcija drugog dana od dana sklapanja transakcije (T+2).

### **Službeni indeks Zagrebačke burze**

Službeni indeks Zagrebačke burze je CROBEX®. Ovaj indeks počeo se objavljivati 1. srpnja 1997. godine, a bazna mu je vrijednost 1.000 bodova.

CROBEX® je indeks tržišne kapitalizacije vagan *free float* udjelom tržišne kapitalizacije svake dionice koja je u sastavu indeksa, pri čemu je težina svakog pojedinačnog izdavatelja u CROBEX-u® ograničena na 10% indeksne kapitalizacije. Ako se nekom od dionica koje čine CROBEX® nije trgovalo predmetnog dana, uzima se zadnja cijena prethodnog dana.

CROBEX® se računa kontinuirano tijekom trgovanja. Da bi bile uključene u sastav CROBEX-a®, dionicama se moralo trgovati u više od 80% ukupnog broja trgovinskih dana u prethodnom šestomjesečnom razdoblju. Tijekom procesa izbora, dionice se rangiraju prema sljedeća dva kriterija:

- prema udjelu u *free float* tržišnoj kapitalizaciji dionica; i
- prema udjelu u prometu ostvarenom unutar knjige ponuda u prethodnom šestomjesečnom razdoblju.

Udjelu u *free float* tržišnoj kapitalizaciji izraženom u postotku i udjelu u prometu izraženom u postotku svakom se pripisuje težina 50% te se računa vagani tržišni udjel. Dionice se zatim rangiraju prema vaganom tržišnom udjelu, a najmanje 15, a najviše 25 s najvećim rangom uključuje se u sastav indeksa CROBEX®.

Reviziju CROBEX®-a dva puta godišnje vrši Odbor za indekse po završetku trgovine trećeg petka u ožujku i rujnu.

U slučaju nastupa određenih događaja koji mogu utjecati na točnost i vjerodostojnost indeksa CROBEX® u razdoblju između dviju redovitih revizija, Odbor za indekse može provesti reviziju indeksa CROBEX®.

Na dan 22. ožujka 2017. godine CROBEX® su činile dionice 25 društava.

### **Blue chip indeks CROBEX10©**

Dana 31. kolovoza 2009. godine Zagrebačka burza uvela je novi indeks prvorazrednih dionica, CROBEX10©. Novi indeks CROBEX10© ulagateljima pruža skup alata za usporedbu društava s prvorazrednim dionicama koja kotiraju na Zagrebačkoj burzi. Ovaj indeks također omogućuje razvoj inovativnih investicijskih proizvoda, kao što su indeksni fondovi i certifikati koji prate kretanje indeksa. Novi indeks CROBEX10© prati deset vodećih društava koja kotiraju na Zagrebačkoj burzi u smislu njihovoga udjela u *free float* tržišnoj kapitalizaciji i udjela u prometu ostvarenom unutar knjige ponuda. Sastavnice indeksa CROBEX10© biraju se iz indeksa CROBEX®. Bazna vrijednost indeksa CROBEX10© iznosi 1.000 bodova. Indeks se računa u kunama i objavljuje u stvarnom vremenu tijekom trgovanja na Burzi. CROBEX10© se važe na osnovi udjela u *free float* tržišnoj kapitalizaciji, a revidira se dva puta godišnje (četvrtog petka u ožujku i rujnu). Težina pojedine dionice ograničena je na 20% kako bi se spriječila dominacija pojedinih vrijednosnih papira.

### **Obveze obavještavanja**

Izdavatelji čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište obvezni su objavljivati informacije koje bi mogle imati bitan utjecaj na cijenu vrijednosnih papira. Obveze izdavatelja propisane su ZTK-om, ZSE Pravilima te ostalim mjerodavnim propisima.

Prema Zakonu o tržištu kapitala, obveze izdavatelja su sljedeće:

- izrada i objavljivanje godišnjih, polugodišnjih i tromjesečnih financijskih i poslovnih izvještaja, ovisno o vrsti uvrštenih vrijednosnih papira. Zakonom o tržištu kapitala propisana je obveza izdavatelja vrijednosnih papira da sastavi i objavi godišnji izvještaj najkasnije četiri mjeseca nakon završetka poslovne godine, obveza izdavatelja dionica i dužničkih vrijednosnih papira da sastavi i objavi polugodišnje izvještaje (najkasnije tri mjeseca nakon završetka polugodišta) te obveza izdavatelja dionica sa sjedištem u Republici Hrvatskoj da pripremi tromjesečne izvještaje (najkasnije mjesec dana nakon završetka prvog, drugog i trećeg tromjesečja, i najkasnije dva mjeseca od kraja četvrtog tromjesečja). Razdoblja propisana Zakonom o tržištu kapitala odnose se i na nekonsolidirane i na konsolidirane izvještaje izdavatelja. Zajedno sa svojim godišnjim financijskim izvještajima, izdavatelj mora objaviti revizorsko izvješće i odluku nadležnog tijela o prihvaćanju financijskih izvještaja te odluku o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokrića gubitka ako te odluke ne čine sastavni dio godišnjeg izvještaja. Spomenuti izvještaji moraju biti sastavljeni sukladno propisima kojima je uređeno poslovanje i računovodstvo trgovačkih društava te uz primjenu standarda financijskog izvještavanja;
- fizička osoba ili pravni subjekt koja izravno ili neizravno dosegne, prijeđe ili padne ispod praga od 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% ili 75% glasačkih prava u izdavatelju dionica, dužna je o takvom doseganju praga obavijestiti izdavatelja i HANFA-u bez odgode, a u svakom slučaju najkasnije četiri trgovinska dana nakon što je pravni subjekt saznao da su mjerodavni pragovi dosegnuti (zakon pretpostavlja da je pravni subjekt saznao tu činjenicu dva trgovinska dana nakon transakcije). Izdavatelj je obavezan objaviti obavijest bez odgode, ali najkasnije tri trgovinska dana od primitka obavijesti;
- na kraju svakog mjeseca u kojem je došlo do promjene u broju dionica s pravom glasa ili u broju glasačkih prava sadržanih u takvim dionicama, izdavatelj je dužan objaviti informaciju o nastalim promjenama i o novom ukupnom broju dionica s pravom glasa;
- prilikom stjecanja ili otpuštanja vlastitih dionica, izdavatelj je dužan bez odgode, a najkasnije u roku od četiri trgovinska dana nakon stjecanja ili otpuštanja objaviti javnosti broj vlastitih dionica (u apsolutnom i relativnom iznosu) koje drži nakon svakog stjecanja ili otpuštanja vlastitih dionica;
- izdavatelj je dužan bez odgode, objaviti javnosti svaku promjenu u pravima iz izdanih dionica, za svaki rod dionica posebno, uključujući i promjene u pravima iz izvedenih vrijednosnih papira koje je izdao izdavatelj i koje daju pravo na stjecanje izdavateljevih dionica; i
- izdavatelj dionica dužan je osigurati jednak položaj svim dioničarima koji drže dionice izdavatelja istog roda te obavijestiti sve dioničare o svim predloženim i/ili sazvanim sjednicama skupštine i dnevnom redu te osigurati svakoj osobi koja ima pravo glasa na skupštini društva obrazac punomoći u pisanom ili elektroničkom obliku, informirati ih o financijskoj ustanovi preko koje izvršava svoje financijske obveze prema dioničarima, objaviti ili poslati informaciju o raspodjeli i isplati dividende ili novom izdanju dionica i slično. Izdavatelj je također dužan objaviti obavijest o skupštini društva te obavijestiti HANFA-u i Uređeno tržište na koje su uvrštene dionice izdavatelja, najkasnije kada obavještava i dioničare o predmetnoj skupštini društva.

Prema ZSE Pravilima član Zagrebačke burze dužan je odmah obavijestiti Zagrebačku burzu o:

- prestanku važenja odobrenja za pružanje investicijskih usluga i obavljanju investicijskih aktivnosti;
- o pristupu, suspenziji i prestanku odnosno drugim promjenama u statusu članstva u sustavu poravnjanja i/ili namire;
- o svim promjenama osoba ovlaštenih za pristup trgovinskom sustavu i trgovanje na trgovinskom sustavu;
- o svim promjenama uprave odnosno izvršnih direktora, ako član ima upravni odbor;
- ako kod člana nastupe financijske ili druge okolnosti za koje se opravdano može očekivati da će utjecati na ispunjenje obveza člana ili bi mogle utjecati na funkcioniranje Zagrebačke burze, druge članove Zagrebačke burze, ulagatelje i uredno funkcioniranje tržišta (npr. nelikvidnost,

nesposobnost za plaćanje ili prezaduženost člana, otvaranje postupka stečaja ili pokretanje postupka likvidacije, sudski ili arbitražni postupak značajnije vrijednosti i dr.);

- ako kod člana nastupe statusne promjene (npr. spajanje, pripajanje, podjela) ili drugi oblici korporativnog restrukturiranja i promjene predmeta poslovanja/djelatnosti; ili
- o promjenama kvalificiranih udjela u društvu.

Na zahtjev Zagrebačke burze, član je dužan dostaviti i druge podatke i dokumente koji utječu ili bi mogli utjecati na ispunjenje obveza člana, funkcioniranje Zagrebačke burze, druge članove Zagrebačke burze, ulagatelje i uredno funkcioniranje tržišta.

Osim toga, ZSE Pravilima propisano je da je izdavatelj čiji su vrijednosni papiri uvršteni na Zagrebačku burzu dužan:

- izvijestiti javnost o svim cjenovno osjetljivim važnim činjenicama u skladu sa ZSE Pravilima, ZTK-om i drugim propisima. Prilikom objavljivanja važnih činjenica (povlaštene informacije), izdavatelj je dužan postupati na način koji ne pogoduje niti jednom pojedincu i niti jednom dijelu javnosti;
- objaviti sve činjenice koja Zagrebačka burza smatra potrebnim u svrhu zaštite ulagatelja i osiguranja funkcioniranja tržišta;
- ako izdavatelj ima dionice uvrštene na Uređenom tržištu, ispuniti upitnik o kodeksu korporativnog upravljanja i predati ga Zagrebačkoj burzi najkasnije do dana dostave godišnjeg izvještaja te objaviti upitnik na službenim internetskim stranicama izdavatelja; i
- ako izdavatelj ima vrijednosne papire uvrštene na Uređenom tržištu, dostaviti Zagrebačkoj burzi sve podatke predviđene drugim zakonima i propisima, kao i bilo koje promjene podataka objavljenih u izdavateljevom prospektu i ranijim objavama.

Osim toga, ZSE Pravilima propisano je da je izdavatelj čiji su vrijednosni papiri uvršteni na Redovitom tržištu dužan obavijestiti Zagrebačku burzu i javnost o:

- (i) godišnjoj skupštini društva najkasnije do datuma utvrđenog u Zakonu o trgovačkim društvima i drugim važećim propisima, (ii) podacima o kojima je dužan obavijestiti dioničare u skladu sa Zakonom o tržištu kapitala, (iii) svim donesenim odlukama glavne skupštine i (iv) svim ovlaštenjima danim upravi;
- u slučaju isplaćivanja dividende odnosno predujma dividende, u roku od najmanje dva trgovinska dana prije ex date (tj. prvog datuma od kojega se dionicom trguje bez prava na dividendu), o: (i) predloženom i izglasanom iznosu dividende po dionici, (ii) datumu utvrđivanja popisa imatelja prava na isplatu dividende (*record date*) – pri čemu prvi dan od kojeg se dionicom trguje bez prava na dividendu (*ex date*), određen od strane izdavatelja, ne može biti ranije od dva trgovinska dana nakon dana objave javnosti informacije o izglasanoj odluci o isplati dividende i (iii) datumu isplate (*payment date*) – što je prije moguće nakon datuma utvrđivanja popisa imatelja prava na dividendu (preporuka je sljedeći trgovinski dan), pri čemu datum isplate mora biti točno određen dan na koji će dividenda biti isplaćena.

Izdavatelji čiji su vrijednosni papiri uvršteni na Službeno tržište moraju ispuniti sve uvjete propisane za vrijednosne papire uvrštene na Redovitom tržištu, te također moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

- izdavatelj mora obavijestiti Zagrebačku burzu i javnost o datumima svih sjednica nadzornog odbora i uprave najkasnije dva trgovinska dana prije održavanja tih sjednica na kojima predmetno tijelo planira donositi odluke o: (i) financijskim (nerevidiranim i/ili revidiranim nekonsolidiranim i/ili konsolidiranim) izvještajima; (ii) isplati dividende ili predujma dividende; (iii) promjeni temeljnog kapitala; (iv) prihvaćanju programa otkupa vlastitih dionica; i (v) odobravanju stjecanja i otpuštanja vlastitih dionica; i
- izdavatelj je dužan obavijestiti Zagrebačku burzu o svim stjecanjima i raspolaganjima izdavateljevim vrijednosnim papirima ili drugim financijskim instrumentima povezanim s tim vrijednosnim papirima od strane osoba koje pri izdavatelju obavljaju rukovoditeljske dužnosti i s

njima usko povezanih osoba u roku od pet trgovinskih dana od predmetnog stjecanja ili otpuštanja.

Izdavatelji čiji su vrijednosni papiri uvršteni na Vodećem tržištu moraju ispuniti sve uvjete propisane za vrijednosne papire uvrštene na Službenom tržištu (uključujući i uvjete za Redovito tržište), te također moraju ispuniti sljedeće uvjete:

- prije početka nove poslovne godine, izdavatelj je dužan dostaviti Zagrebačkoj burzi i objaviti na svojim internetskim stranicama kalendar događaja za tu godinu, uključujući: (i) datume objave financijskih izvješća; (ii) datum svoje godišnje skupštine društva; (iii) datume eventualnih isplata dividende; i (iv) druge aktivnosti vezane za odnose s ulagateljima te obavijestiti Zagrebačku burzu o eventualnim promjenama kalendara događaja čim iste nastanu;
- prilikom objave godišnjeg izvještaja, poslovodstvo izdavatelja mora nakon objave javnosti ili usporedno s tim predstaviti godišnje financijske izvještaje na konferencijama sa zainteresiranim financijskim analitičarima i predstavnicima medija;
- prilikom preuzimanja ili prodaje društva ili poslovanja koje je cjenovno osjetljivo, izdavatelji su dužni navesti cijenu, način plaćanja, ključne podatke o društvu koje se preuzima ili prodaje, razloge za transakciju, procijenjene učinke transakcije na izdavatelja, plan provođenja transakcije te ostale ključne uvjete transakcije; i
- prilikom izdavanja novih dionica, izdavatelj je dužan izdati prenosive vrijednosne papire (prava na upis dionica) kako bi omogućio dioničarima da ostvare svoja prava prvenstva prilikom upisa i kupnje dionica novih izdanja, i omogućiti trgovanje takvim vrijednosnim papirima na Uređenom tržištu ili MTP-u Zagrebačke burze najmanje deset trgovinskih dana prije prvog dana upisa novog izdanja.

Svi podaci koje izdavatelji vrijednosnih papira uvrštenih na Službeno tržište i Vodeće tržište dostavljaju Zagrebačkoj burzi (uključujući obavijesti, rasprave rukovodstva, financijska izvješća, itd.) moraju biti dostavljeni na hrvatskom i engleskom jeziku.

### **Obvezne ponude za preuzimanje i prijenos dionica manjinskih dioničara (squeeze out)**

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, bilo koja osoba koja neposredno ili posredno, samostalno ili djelujući zajednički, stekne dionice s pravom glasa u dioničkom društvu čije su dionice s pravom glasa uvrštene na uređeno tržište, koje zajedno s dionicama koje je ta osoba već stekla prelaze prag od 25% dionica s pravom glasa tog društva (kontrolni prag), obvezna je objaviti ponudu za preuzimanje preostalih dionica s pravom glasa tog društva (ciljnog društva). Za daljnje informacije vidjeti *Poglavlje 18.3 „Korporativne informacije, Dionice i temeljni kapital—Statut—Obavijesti prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava“*.

Prema Zakonu o trgovačkim društvima, dioničaru koji ima dionice koje se odnose na najmanje 95% temeljnog kapitala društva (glavni dioničar) mogu se, na temelju odluke glavne skupštine, prenijeti dionice manjinskih dioničara (*squeeze out*) uz plaćanje tim dioničarima primjerene otpremnine (određene od strane glavnog dioničara i potvrđene od strane sudski imenovanog vještaka). Manjinski dioničari ne mogu osporavati odluku glavne skupštine zbog toga što iznos otpremnine koji je odredio glavni dioničar nije primjeren, ali mogu zahtijevati da sud odredi primjerenu otpremninu. Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, ako nakon ponude za preuzimanje ponuditelj i osobe koje s njim djeluju zajednički drže najmanje 95% dionica s pravom glasa ciljnog društva, ponuditelj ima pravo na prijenos dionica s pravom glasa manjinskih dioničara u roku od tri mjeseca od isteka roka trajanja ponude za preuzimanje. U tom slučaju, odgovarajuća naknada bit će cijena određena u ponudi za preuzimanje (uvećana za razliku u cijeni ako ponuditelj ili osoba koja s njim djeluje zajednički u roku od jedne godine od dana protoka roka trajanja ponude za preuzimanje, stekne dionice ciljnog društva, po cijeni koja je viša od cijene iz ponude). Osim toga, bilo koji manjinski dioničari čije dionice mogu biti prenesene ponuditelju temeljem Zakona o preuzimanju dioničkih društava, ima pravo zahtijevati od ponuditelja da otkupi njegove dionice s pravom glasa, pod istim uvjetima kao u slučaju prijenosa dionica manjinskih dioničara na inicijativu ponuditelja.

## 20. OPOREZIVANJE

*Sljedeći sažetak značajnih poreznih posljedica u Republici Hrvatskoj u odnosu na vlasništvo Dionica temelji se na zakonima, propisima, uredbama, presudama, sporazumima o porezu na dobit i dohodak, upravnoj praksi i javno dostupnim sudskim odlukama na datum ovog Prospekta. Međutim, u budućnosti može doći do izmjena propisa ili tumačenja sudske ili upravne prakse što bi moglo izmijeniti ili modificirati izjave i zaključke navedene u ovom Prospektu. Bilo koje takve izmjene ili tumačenja mogli bi biti retroaktivni i imati utjecaja na porezne posljedice za imatelje Dionica. Ovaj sažetak ne predstavlja pravno mišljenje niti se njime razmatraju svi porezni aspekti koji bi mogli biti relevantni za imatelja Dionica.*

POTENCIJALNI ULAGATELJI SE POZIVAJU DA SE POSAVJETUJU SA SVOJIM POREZNIH SAVJETNIKOM U ODNOSU NA ODREĐENE POREZNE POSLJEDICE NA IMATELJA DIONICA POVEZANE S VLASNIŠTVOM I RASPOLAGANJEM DIONICAMA, UKLJUČUJUĆI PRIMJENJIVOST I UČINAK BILO KOJIH DRUGIH POREZNIH PROPISA ILI SPORAZUMA TE IZMJENE KOJE SU U TIJEKU ILI SU PREDLOŽENE U ODNOSU NA PRIMJENJIVE POREZNE PROPISE NA DATUM OVOG PROSPEKTA, KAO I O BILO KOJIM STVARNIM IZMJENAMA U PRIMJENJIVIM POREZNIH PROPISIMA NAKON TOG DATUMA.

U nastavku je sažetak određenih poreznih pitanja u Republici Hrvatskoj povezanih s ulaganjem u Društvo. Sažetak oporezivanja prema hrvatskim poreznim propisima temelji se na propisima u Republici Hrvatskoj koji su važeći na datum ovog Prospekta, a koji mogu biti izmijenjeni nakon tog datuma. Takve promjene mogle bi imati retroaktivan učinak. Sljedeći sažetak ne predstavlja sveobuhvatan opis svih poreznih razmatranja koja bi mogla biti mjerodavna za odluku o kupnji, držanju u vlasništvu ili raspolaganju Dionicama. Dioničari koji žele jasno utvrditi svoju poreznu situaciju trebaju se posavjetovati i osloniti na vlastite porezne savjetnike.

### **Porez na dohodak**

Prema Zakonu o porezu na dohodak (Narodne novine 115/16) (**Zakon o porezu na dohodak**), tzv. dohodak od kapitala uključuje, između ostalog, primitke od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu i kapitalne dobitke.

Primitak od dividendi i udjela u dobiti fizičkih osoba podliježe porezu na dohodak po osnovi dividendi i udjela u dobiti kojeg obračunavaju, obustavljaju i uplaćuju isplatitelji od ukupnog primitka po osnovi dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu, istodobno s isplatom primitka, kao porez po odbitku, po stopi od 12%, podložno određenim izuzecima, ovisno o razdoblju u kojem je dobit ostvarena te je stoga Društvo dužno obračunati, obustaviti i uplatiti takav porez sukladno Zakonu o porezu na dohodak, podložno uvjetima bilo kojeg primjenjivog sporazuma o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja.

Domaće fizičke osobe su, uz porez na dohodak, dužne platiti i prirez ako je takva obveza utvrđena odlukom nadležnog lokalnog tijela.

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državom prebivališta nerezidenta fizičke osobe, odredbe tog ugovora primjenjuju se ako su povoljnije i porez na dohodak od kapitala plaća se kao porez po odbitku po stopi utvrđenoj u ugovoru, pod uvjetom da su zadovoljeni svi relevantni uvjeti.

Prema Zakonu o porezu na dohodak, tzv. dohotkom od kapitala smatra se također i kapitalni dobitak. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između nabavne vrijednosti financijske imovine stečene nakon 1. siječnja 2016. godine i ugovorene prodajne cijene (ili primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine u vrijeme otuđenja). Otudjenje financijske imovine uključuje prodaju, zamjenu, darovanje ili drugi prijenos financijske imovine. Ostvarena kapitalna dobit od financijske imovine neće biti predmet oporezivanja ako je financijska imovina stečena nakon 1. siječnja 2016. godine zadržana najmanje dvije godine od dana nabave.

Imatelji financijske imovine dužni su obračunati, obustaviti i uplatiti porez na dohodak na temelju kapitalnih dobitaka do posljednjeg dana mjeseca veljače tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini umanjene za ostvarene kapitalne gubitke, po stopi od 12% i prirez (ako je primjenjivo), bez priznavanja osobnog odbitka.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka nije oporeziv ako: (i) se radi o otuđenju između bračnih drugova i/ili srodnika u prvoj liniji i određenih drugih članova uže obitelji kako je propisano Zakonom o porezu na dohodak, te između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje povezano s razvodom, (ii) je financijska imovina naslijeđena, (iii) financijska imovina je stečena prije 1. siječnja 2016. godine, ili (iv) se financijska imovina otuđuje dvije godine od datuma stjecanja te imovine.

### ***Porez na dobit***

Prema Zakonu o porezu na dobit (Narodne novine 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16 i 115/16) (**Zakon o porezu na dobit**) prihod domaćih pravnih osoba po osnovi dividendi i udjela u dobiti ne podliježe porezu na dobit.

Prihodi od dividendi i udjela u dobiti pravnih osoba nerezidenta podliježu porezu po odbitku plativom u Republici Hrvatskoj po stopi od 12%, uz određena izuzeća.

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državom sjedišta pravne osobe nerezidenta, odredbe tog ugovora primjenjuju se ako su povoljnije i porez po odbitku plaća se po stopi utvrđenoj u ugovoru, pod uvjetom da su ispunjeni svi odgovarajući uvjeti.

Porez po odbitku obračunava se na temelju bruto iznosa naknade koju plaća tuzemni isplatelj nerezidentu – inozemnom primatelju koji nije fizička osoba. Platitelj poreza po odbitku je tuzemni isplatelj naknade (dividende ili udjela u dobiti) te je stoga Društvo dužno obračunati, obustaviti i uplatiti porez po odbitku po stopi od 12% istodobno s isplatom, sukladno Zakonu o porezu na dobit, podložno uvjetima bilo kojeg primjenjivog sporazuma o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja.

Zakon o porezu na dobit u skladu je s Direktivom Vijeća 2015/121/EU od 27. siječnja 2015. o izmjeni Direktive 2011/96/EU o zajedničkom sustavu oporezivanja koji se primjenjuje na matična društva i društva kćeri iz različitih država članica, te stoga propisuje neoporezivanje prihoda od dividendi i udjela u raspodjeli dobiti plaćenih od strane ovisnih društava njihovim matičnim društvima, kako bi se izbjeglo dvostruko oporezivanje, pod uvjetom ispunjavanja relevantnih zahtjeva (uključujući da primatelj dividendi ili udjela u dobiti ima najmanje 10% udjela u temeljnom kapitalu društva koje isplaćuje dividendu ili udio u dobiti u neprekinutom razdoblju od 24 mjeseca). Odnosna izuzeća ne primjenjuju se ako je jasno da je glavni cilj ili jedan od glavnih ciljeva isplate dividendi ili udjela u dobiti utaja poreza ili izbjegavanje plaćanja poreza.

### ***Porez na dodanu vrijednost - PDV***

Prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14 i 115/16) transakcije, uključujući posredovanje, osim upravljanja i pohrane, u vezi s dionicama, udjelima u trgovačkim društvima ili udruženjima, obveznicama i drugim vrijednosnim papirima, ne podliježu plaćanju poreza na dodanu vrijednost, uz određene izuzetke u odnosu na dokumente kojima se utvrđuje neko pravo nad dobrima te prava ili vrijednosne papire koji utvrđuju određena prava na nekretninama.

### ***Porez na nasljedstva i darove***

Temeljem Zakona o lokalnim porezima (Narodne novine 115/16) (**Zakon o lokalnim porezima**), porez na nasljedstva i darove (po stopi od 4%) plaća se na novac, novčane tražbine, vrijednosnice i pokretnine ako im je pojedinačna tržišna vrijednost veća od 50.000,00 kuna na datum utvrđivanja porezne obveze. Fizička ili pravna osoba koja naslijedi ili primi darove u Republici Hrvatskoj ili stječe imovinu po drugoj osnovi bez plaćanja, dužna je platiti porez na nasljedstva i darove, podložno bilo kojem primjenjivom ugovoru o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja. Zakonom o lokalnim porezima propisana su različiti izuzeci od plaćanja poreza na nasljedstva i darove.

## 21. DODATNE INFORMACIJE

### 21.1 Savjetnici Društva

Savjetnici Društva u vezi s Ponudom i Uvrštenjem su:

Norton Rose Fulbright LLP, s adresom 3 More London Riverside, London, SE1 2AQ, Ujedinjena Kraljevina – koje djeluje kao pravni savjetnik Društva za englesko i američko pravo

Odvjetničko društvo Porobija & Porobija, j.t.d., odvjetničko društvo sa sjedištem u Zagrebu, Iblerov trg 10/VII, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080072325, osobni identifikacijski broj (OIB) 85577874038 - djeluje kao pravni savjetnik Društva za hrvatsko pravo

INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o., društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje vrijednosnim papirima sa sjedištem u Zagrebu, Masarykova 1, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080420080, osobni identifikacijski broj (OIB) 68481874507- djeluje kao Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa

UniCredit Bank AG, London Branch, podružnica društva osnovanog u Saveznoj Republici Njemačkoj, upisana pod brojem BR001757, s adresom Moor House, 120 London Wall, London EC2Y 5ET, Ujedinjena Kraljevina – djeluje kao Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa

Zagrebačka banka d.d., kreditna institucija sa sjedištem u Zagrebu, Trg bana Josipa Jelačića 10, Republika Hrvatska, upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080000014, osobni identifikacijski broj (OIB) 92963223473 – djeluje kao Zajednički voditelj izdanja i Voditelj knjige upisa

Hogan Lovells International LLP, s adresom Atlantic House, 50 Holborn Viaduct, London EC1A 2FG, Ujedinjena Kraljevina – djeluje kao pravni savjetnik Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa za englesko pravo

BOGDANOVIĆ, DOLIČKI & PARTNERI odvjetničko društvo, odvjetničko društvo sa sjedištem u Zagrebu, Miramarska 24, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080150551, osobni identifikacijski broj (OIB) 77213973640 - djeluje kao pravni savjetnik Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa za hrvatsko pravo

Navedene osobe nisu odgovorne za točnost, istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu niti za uredno ispunjenje bilo kojih obveza Društva u odnosu na Ponudu ili Dionice. Svaki potencijalni ulagatelj ne smije se prilikom donošenja odluka o ulaganju oslanjati na činjenicu da su savjetnici pružili navedene usluge Društvu ili Zajedničkim voditeljima izdanja i Voditeljima knjige upisa.

### 21.2 Ovlašteni revizori Društva

Ovlašteni revizori Društva za nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje Društva za godine koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine su:

PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080238978, osobni identifikacijski broj (OIB) 81744835353.

PricewaterhouseCoopers d.o.o. upisano je u Registar revizorskih društava kojeg vodi Hrvatska revizorska komora pod brojem 100002640.

### 21.3 Izvještaji pripremljeni od strane nezavisnih revizora i stručnjaka uključeni u Prospekt

PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080238978, osobni identifikacijski broj (OIB) 81744835353, u odnosu na izvješće neovisnog

revizora dano u pogledu Financijskih izvještaja Grupe i izvješće revizora dano u pogledu pripremljenih Pro forma financijskih informacija.

MAZARS GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, sa sjedištem u Alt-Moabit 2, 10557 Berlin, Njemačka, u odnosu na izvješće neovisnog revizora dano u pogledu Financijskih izvještaja Sugarhill Grupe.

Gore navedeni neovisni revizori nemaju udio u Društvu.

Gore navedena izvješća neovisnih revizora sastavljena su na zahtjev Društva te su uključena u Prospekt u cjelokupnom tekstu u kojem su ih neovisni revizori predali Društvu.

#### **21.4 Izvori informacija od strane treće osobe**

Kada je informacija od strane treće osobe korištena u ovom Prospektu, izvor takve informacije je naveden. Izvori informacija od strane treće osobe u ovom dokumentu su izvještaji Horwath HTL-a i STR-a. Većina industrijskih i tržišnih podataka opisani su dodatno u *Poglavlju 13. „Pregled industrije“*, ali se također mogu nalaziti i u drugim dijelovima ovog Prospekta.

#### **21.5 Dokumenti dostupni javnosti**

U razdoblju od 12 mjeseci od datuma objave ovog Prospekta, fizičke kopije sljedećih dokumenata bit će dostupne za uvid u sjedištu Društva, u Puli, Smareglina ulica 3, Republika Hrvatska, tijekom uobičajenog radnog vremena od ponedjeljka do petka svaki tjedan (osim državnih praznika):

- Financijski izvještaji Grupe;
- Financijski izvještaji Sugarhill Grupe;
- Pro forma financijske informacije;
- Statut; i
- ovaj Prospekt.

U razdoblju od 12 mjeseci od datuma objave ovog Prospekta, ovaj Prospekt bit će dostupan u elektroničkom obliku na internetskoj stranici Društva: [www.arenaturist.com](http://www.arenaturist.com).



## 22. DEFINICIJE I POJMOVNIK

Definicije koje se nalaze u nastavku primjenjuju se u cijelom Prospektu, osim ako kontekst ne zahtijeva drukčije.

### 22.1 Definirani pojmovi

<b>Datum dodjele</b>	datum na koji su Nove dionice dodijeljene Ulagačeljima
<b>Pravila za dodjelu</b>	pravila za dodjelu Novih dionica
<b>ZSPNFT</b>	Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma objavljen u Narodnim novinama 87/08 i 25/12
<b>Uredi za zaprimanje prijava</b>	uredi ZABA-e i InterCapitala u kojima se mogu predati Upisnice u Ponudi malim ulagačeljima
<b>Razdoblje podnošenja prijava za upis</b>	razdoblje za podnošenje prijava za upis u Ponudi malim ulagačeljima za koje se očekuje da će započeti dana 15. svibnja 2017. godine (9:00 SEV) i završiti dana 25. svibnja 2017. godine (14:00 SEV) ili oko tih datuma
<b>Postupak prijave</b>	postupak podnošenja Upisnica u Ponudi malim ulagačeljima
<b>Arena Hospitality</b>	ARENA HOSPITALITY MANAGEMENT d.o.o., sa sjedištem u Puli, Smareglina ulica 3, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod brojem (MBS) 081066596, osobni identifikacijski broj (OIB) 81747243216
<b>Statut</b>	statut Društva od 22. ožujka 2017. godine
<b>AZ</b>	AZ mirovinski fondovi, odnosno AZ obvezni mirovinski fond kategorije B i AZ obvezni mirovinski fond kategorije A
<b>Upravni odbor</b>	upravni odbor Društva na datum ovog Prospekta čine g. Boris Ernest Ivesha, g. Yoav Arie Papouchado, g. Chen Carlos Moravsky, g. Abraham Thomas, g. Denis Jukić, g. Šime Vidulin i g. Vehbija Mustafić; a svaki od njih – Direktor ili član Upravnog odbora
<b>Razdoblje formiranja knjige upisa</b>	razdoblje formiranja knjige trgovanja u Ponudi institucionalnim ulagačeljima za koje se očekuje da će započeti dana 15. svibnja 2017. godine (9:00 SEV) i završiti dana 25. svibnja 2017. godine (12:00 SEV) ili oko tih datuma
<b>Postupak formiranja knjige upisa</b>	postupak podnošenja Izjava o iskazanom interesu i/ili Upisnica u Ponudi institucionalnim ulagačeljima
<b>Bora</b>	Bora B.V., privatno društvo s ograničenom odgovornošću osnovano prema nizozemskom pravu
<b>Bora društva</b>	ARENATURIST HOTELI d.o.o., ARENATURIST ZLATNE STIJENE d.o.o. i ARENATURIST TURISTIČKA NASELJA d.o.o.; tri društva kćeri u stopostotnom neizravnom vlasništvu PPHE Hotel Grupe čiji udjeli su prodani Društvu u lipnju 2016. godine, a naknadno su pripojena Društvu kao društvu preuzimatelju
<b>Odluka o povećanju temeljnog kapitala</b>	odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva i izdavanju Novih dionica putem Ponude, ulozima u novcu, uz potpuno isključenje prava

	prvenstva postojećih dioničara u Ponudi i odluka o izmjenama Statuta, koju je dana 22. ožujka 2017. godine donijela Glavna skupština
<b>Carlson</b>	Carlson Hotels Worldwide, Inc., samostalno ili zajedno s jednim ili više njegovih povezanih osoba
<b>Središnji rezervacijski sustav Carlsona ili CRS</b>	rezervacijski i distribucijski sustav kojim upravlja Carlson, koji služi kao središnji repozitorij rezervacija, raspoloživosti soba i cijena
<b>SKDD</b>	SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 62/a, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080138626, osobni identifikacijski broj (OIB) 64406809162
<b>SKDD račun</b>	račun vrijednosnih papira otvoren kod SKDD-a za potrebe upisa vrijednosnih papira određenog ulagatelja
<b>CE Enter tržište</b>	multilateralna trgovinska platforma ZSE-a
<b>Regija srednje i istočne Europe ili CEE regija</b>	teritorij 18 država u kojima Grupa posjeduje isključivu licenciju PPHE Hotel Grupe za upravljanje i razvoj novih smještajnih objekata pod brendom Park Plaza, uključujući Albaniju, Austriju, Bjelorusiju, Bosnu i Hercegovinu, Bugarsku, Hrvatsku, Češku, Njemačku, Mađarsku, Kosovo, Moldaviju, Crnu Goru, Poljsku, Rumunjsku, Srbiju, Slovačku, Sloveniju i Ukrajinu
<b>CESR</b>	Odbor europskih regulatora za tržišta vrijednosnih papira (eng. <i>Committee of European Securities Regulators</i> ), pravni prednik ESMA-e
<b>SEV</b>	Srednjoeuropsko ljetno vrijeme
<b>HANFA</b>	Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, sa sjedištem u Zagrebu, Miramarska 24b, Republika Hrvatska, nadzorno tijelo u čiji djelokrug i nadležnost spada nadzor financijskih tržišta, financijskih usluga te osoba koje te usluge pružaju
<b>HNB</b>	Hrvatska narodna banka, sa sjedištem u Zagrebu, Trg hrvatskih velikana 3, Republika Hrvatska, središnja banka Republike Hrvatske
<b>Kodeks</b>	Kodeks korporativnog upravljanja Zagrebačke burze
<b>Društvo</b>	Arena Hospitality Group d.d., sa sjedištem u Puli, Smareglina ulica 3, Republika Hrvatska, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu pod brojem (MBS) 040022901, osobni identifikacijski broj (OIB) 47625429199
<b>Ugovor o unosu prava</b>	Ugovor o unosu prava u Društvo sklopljen dana 23. prosinca 2016. godine između PPHE Hotel Grupe (putem Dvadeset Osam d.o.o.) i Društva, čime je izvršen Unos Sugarhilla u temeljni kapital Društva
<b>Hrvatska ili Republika Hrvatska</b>	Republika Hrvatska
<b>Zakon o tržištu kapitala ili ZTK</b>	Zakon o tržištu kapitala objavljen u Narodnim novinama 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15, 110/15 i 123/16
<b>Zakon o trgovačkim društvima ili ZTD</b>	Zakon o trgovačkim društvima objavljen u Narodnim novinama 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 111/12, 68/13 i 110/15

<b>Zakon o preuzimanju dioničkih društava</b>	Zakon o preuzimanju dioničkih društava objavljen u Narodnim novinama 109/07, 36/09, 108/12, 90/13, 99/13 i 148/13
<b>DOP</b>	društveno odgovorno poslovanje
<b>DACH regija</b>	Austrija, Njemačka i Švicarska
<b>Deutsche Hypo</b>	Deutsche Hypothekenbank (Aktien-Gesellschaft)
<b>EGP</b>	Europski gospodarski prostor
<b>ZZR</b>	zaštita okoliša, zdravlja i sigurnosti na radu
<b>ESMA</b>	Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržišta kapitala (eng. <i>European Securities and Markets Authority</i> , pravni sljednik CESR-a
<b>EU</b>	Europska unija
<b>Država članica EU</b>	svaka od 28 država članica Europske unije
<b>EU Direktiva o prospektu</b>	Direktiva 2003/71/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 4. studenoga 2003. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja u trgovanje te o izmjeni Direktive 2001/34/EZ
<b>EUR, euro ili €</b>	službena valuta onih država članica Europske unije koje su prihvatile euro kao svoju službenu valutu
<b>Euro Sea</b>	Euro Sea Hotels N.V., dioničko društvo s ograničenom odgovornošću osnovano prema nizozemskom pravu i član PPHE Hotel Grupe
<b>Tečaj</b>	osim ako nije drukčije određeno u ovom Prospektu, srednji tečaj Hrvatske narodne banke za EUR/HRK koji vrijedi na Datum dodjele
<b>Izvršni direktori</b>	izvršni direktori Društva na datum ovog Prospekta su g. Reuel Israel Gavriel Slonim i gđa. Milena Perković
<b>Izjava o iskazanom interesu</b>	izjava (usmena ili pisana) kojom Institucionalni ulagatelj iskazuje interes za upis Novih dionica
<b>Okvirni ugovor</b>	Okvirni ugovor od dana 21. prosinca 2016. godine sklopljen između Arena Hospitality i PPHE Hotel Grupe
<b>Glavna skupština</b>	glavna skupština Društva
<b>Njemačka</b>	Savezna Republika Njemačka (Bundesrepublik Deutschland)
<b>Germany Services Company</b>	Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH
<b>Grupa</b>	Društvo i njegova konsolidirana društva kćeri (društva koja podliježu obvezi konsolidacije financijskih izvještaja na datum ovog Prospekta)
<b>Financijski izvještaji Grupe</b>	revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine, zajedno s bilješkama
<b>HBOR</b>	Hrvatska banka za obnovu i razvitak, sa sjedištem u Zagrebu, Trg Josipa Jurja Strossmayera 9, Republika Hrvatska, razvojna i izvozna

	banka Republike Hrvatske osnovana s ciljem poticanja razvitka hrvatskoga gospodarstva
<b>Horwath HTL</b>	Horwath HTL je međunarodno savjetodavno društvo specijalizirano za hotelijerstvo, zajedno s hrvatskim društvom kćeri HORWATH i HORWATH CONSULTING ZAGREB d.o.o., društvo s ograničenom odgovornošću za konzalting u turizmu, ugostiteljstvu, hotelijerstvu i poslovanju nekretninama, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 269a/14, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080117061, osobni identifikacijski broj (OIB) 70085961439
<b>HRK, kn ili kuna</b>	Hrvatska kuna, službeno sredstvo plaćanja u Republici Hrvatskoj
<b>HUF ili mađarska forinta</b>	Mađarska forinta, službeno sredstvo plaćanja u Mađarskoj
<b>Mađarska</b>	Republika Mađarska (Magyar Köztársasag)
<b>MSFI</b>	Međunarodni standardi financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija
<b>Zakon o porezu na dohodak</b>	Zakon o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama 115/16
<b>Institucionalni ulagatelji</b>	Ulagatelji koji sudjeluju u Ponudi institucionalnim ulagateljima, odnosno bilo koja pravna ili fizička osoba koja ispunjava sljedeće uvjete: (i) iskazan interes za upis Novih dionica u minimalnom iznosu od 400.000 kn i (ii) uspostavljen izravni ili neizravni odnos trgovanja s bilo kojim Zajedničkim voditeljem izdanja i Voditeljem knjige upisa
<b>Ponuda institucionalnim ulagateljima</b>	ponuda u kojoj se Nove dionice nude (i) Institucionalnim ulagateljima u Republici Hrvatskoj i (ii) Institucionalnim ulagateljima izvan Republike Hrvatske uz iznimke od lokalnih zahtjeva ili drugih zahtjeva u odnosu na Prospekt
<b>InterCapital</b>	INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Masarykova 1, Republika Hrvatska, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080420080, osobni identifikacijski broj (OIB) 68481874507
<b>Ulagatelji</b>	zajedno Veliki ulagatelji i Mali ulagatelji
<b>Zajednički voditelji izdanja i Voditelji knjige upisa</b>	zajedno InterCapital, UniCredit i ZABA
<b>Zakon o radu</b>	Zakon o radu objavljen u Narodnim novinama 93/14
<b>Zakon o lokalnim porezima</b>	Zakon o lokalnim porezima objavljen u Narodnim novinama 115/16
<b>Uvrštenje</b>	uvrštenje i prihvata u trgovanje Dionica za uvrštenje i Novih dionica na Službeno tržište
<b>Uvrštene dionice</b>	2.182.500 redovnih dionica Društva koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kn svaka koje su uvrštene na Službeno tržište
<b>Dionice za uvrštenje</b>	1.091.250 redovnih dionica Društva koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kn svaka za koje se očekuje da će biti uvrštene na Službeno tržište i prihvaćene u trgovanje dana 5. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma)

<b>LSM ugovori</b>	ugovori o licenciji, prodaji i marketingu sklopljeni dana 21. prosinca 2016. godine između Grupe i PPHE Hotel Grupe
<b>Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama</b>	Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama objavljen u Narodnim novinama 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16
<b>MENA</b>	Bliski istok i Sjeverna Afrika
<b>Konačna cijena</b>	cijena izražena u kunama po kojoj će Nove dionice biti prodane u Ponudi
<b>Nove dionice</b>	do 2.000.000 novih redovnih dionica Društva koje glase na ime u nominalnom iznosu od 20,00 kn svaka koje će biti izdane u skladu s Odlukom o povećanju temeljnog kapitala, za koje se očekuje da će biti uvrštene na Službeno tržište i prihvaćene u trgovanje na dan 5. lipnja 2017. godine (ili oko tog datuma)
<b>Ponuda</b>	ponuda Novih dionica opisana u ovom Prospektu
<b>Službeno tržište</b>	službeno tržište Zagrebačke burze
<b>Operativno restrukturiranje</b>	Restrukturiranje ugovornih odnosa između Grupe i PPHE Hotel Grupe, uključujući sklapanje Okvirnog ugovora i LSM ugovora
<b>Nalog</b>	članak 19(5) Zakona o financijskim uslugama i tržištima 2000. (Financijsko unaprjeđenje) Nalog 2005, s izmjenama i dopunama
<b>PBZ</b>	Privredna banka Zagreb d.d., kreditna institucija putem koje SKDD isplaćuje dividende
<b>PPHE</b>	PPHE Hotel Group Limited, društvo osnovano u skladu s propisima Guernseya, upisano pod brojem 47131, sa sjedištem na adresi 1EW 1. i 2. kat, Elizabeth House, Les Ruettes Brayes, St. Peter Port, Guernsey, Kanalski otoci
<b>PPHE Hotel Grupa</b>	PPHE, zajedno sa svojim društvima kćerima, ali isključujući Grupu gdje kontekst to zahtijeva
<b>Raspon cijene</b>	raspon cijene izražen u kunama po kojoj će Nove dionice biti ponuđene u Ponudi, koji će odrediti Izvršni direktori, uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, i koji će biti objavljen u Javnom pozivu
<b>Zakon o privatizaciji</b>	Zakon o privatizaciji objavljen u Narodnim novinama 21/96, 16/98, 71/97, 73/00, 92/10 i 145/10
<b>Zakon o porezu na dobit</b>	Zakon o porezu na dobit objavljen u Narodnim novinama 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16 i 115/16
<b>Prospekt</b>	ovaj dokument od dana 26. travnja 2017. godine
<b>Pro forma financijske informacije</b>	nerevidirani pro forma konsolidirani račun dobiti i gubitka za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2016. godine
<b>Javni poziv</b>	javni poziv za upis i uplatu Novih dionica
<b>Redovito tržište</b>	redovito tržište Zagrebačke burze
<b>Uređeno tržište</b>	trgovinski segment kojim upravlja Zagrebačka burza i na kojem je moguće trgovanje uvrštenim instrumentima, a sastoji se od tri segmenta: Vodeće tržište, Službeno tržište i Redovito tržište

<b>Uredba</b>	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
<b>Propis S</b>	Propis S ( <i>Regulation S</i> ) američkog Zakona o vrijednosnim papirima ( <i>US Securities Act</i> )
<b>Relevantna država članica</b>	svaka država članica EGP-a koja je prihvatila prenijeti EU Direktivu o prospektu
<b>Relevantne osobe</b>	osobe koje su kvalificirani ulagatelji (kako je definirano u Direktivi o prospektu)
<b>Mali ulagatelji</b>	Ulagatelji koji sudjeluju u Ponudi malim ulagateljima u Republici Hrvatskoj, odnosno bilo koja fizička ili pravna osoba koja ne ispunjava uvjete za Institucionalne ulagatelje i koja podliježe uvjetu najnižeg iznosa za upis dionica od 1.000,00 kn
<b>Ponuda malim ulagateljima</b>	ponuda u kojoj se Nove dionice nude Malim ulagateljima u Republici Hrvatskoj
<b>Dionice</b>	dionice Društva, uključujući Uvrštene dionice, Dionice za uvrštenje i Nove dionice
<b>STR</b>	STR Inc.
<b>Upisnica</b>	pisana izjava o upisu Novih dionica
<b>Sugarhill</b>	Sugarhill Investments B.V., privatno društvo s ograničenom odgovornošću osnovano prema nizozemskom pravu
<b>Unos Sugarhilla</b>	unos 88% udjela u Sugarhillu u temeljni kapital Društva neizravno od strane PPHE Hotel Grupe
<b>Financijski izvještaji Sugarhill Grupe</b>	revidirana kombinirana financijska izvješća Sugarhill Grupe za godine koje su završile dana 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine zajedno s bilješkama
<b>Sugarhill Grupa</b>	Sugarhill i njegova društva kćeri putem kojih Grupa ima u vlasništvu i/ili upravlja svojim nekretninama u Njemačkoj i Mađarskoj
<b>Sugarhill opcija</b>	opcija Društva na stjecanje preostalih 12% udjela u Sugarhillu neizravno od PPHE Hotel Grupe u razdoblju od 18 mjeseci od zaključenja Unosa Sugarhilla po ukupnoj cijeni od 8,33 milijuna eura, nakon čega bi Društvo držalo 100% udjela u Sugarhillu
<b>Ugovor o teritorijalnoj licenciji</b>	ugovor o teritorijalnoj licenciji sklopljen dana 30. rujna 2002. godine između Park Global Holdings kao davatelja licencije i Golden Wall Investment Ltd. kao korisnika licencije
<b>Zakon o turističkom zemljištu</b>	Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije objavljen u Narodnim novinama 92/10
<b>TUI</b>	TUI UK Limited
<b>UniCredit</b>	UniCredit Bank AG, London Branch, podružnica društva osnovanog u Saveznoj Republici Njemačkoj, upisana pod brojem BR001757, s

	adresom Moor House, 120 London Wall, London EC2Y 5ET, Ujedinjena Kraljevina
<b>Ujedinjena Kraljevina</b>	Ujedinjena Kraljevina Velike Britanije i Sjeverne Irske
<b>Zakon o vrijednosnim papirima SAD-a</b>	Zakon o vrijednosnim papirima SAD-a iz 1933. godine, s izmjenama i dopunama
<b>Zakon o vodama</b>	Zakon o vodama objavljen u Narodnim novinama 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14
<b>WTTC</b>	Svjetsko vijeće za putovanja i turizam ( <i>World Travel &amp; Tourism Council</i> )
<b>Zagrebačka banka ili ZABA</b>	Zagrebačka banka d.d., kreditna institucija sa sjedištem u Zagrebu, Trg bana Josipa Jelačića 10, Republika Hrvatska, upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080000014, osobni identifikacijski broj (OIB) 92963223473, članica UniCredit Grupe
<b>Zagrebačka burza ili ZSE</b>	Zagrebačka burza d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a/22, Republika Hrvatska, upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080034217, osobni identifikacijski broj (OIB) 84368186611
<b>ZSE Pravila</b>	pravila Zagrebačke burze koja su na snazi na datum ovog Prospekta

## 22.2 Pojmovnik tehničkih pojmova

<b>Usklađena dobit prije oporezivanja</b>	Usklađena dobit prije oporezivanja koja predstavlja stvarni (gubitak)/dobit prije oporezivanja umanjeno za umanjene vrijednosti imovine, postrojenja i opreme, trošak restrukturiranja, refinanciranja i ostali trošak, povećanje deprecijacije s osnove spajanja i renovacije, i promjenu fer vrijednosti vezanu uz zajam povezane strane
<b>ADR</b>	Prosječna dnevna cijena smještajne jedinice ( <i>Average daily rate - ADR</i> ) je brojka dobivena dijeljenjem stvarnog dnevnog prihoda s ukupnim brojem prodanih smještajnih jedinica; izračun koji se koristi u hotelijerstvu za prikaz prosječne cijene ostvarenog najma smještajne jedinice po danu
<b>Raspoložive smještajne jedinice</b>	broj smještajnih jedinica u smještajnom objektu koji je stvarno na raspolaganju za korištenje u određenom razdoblju, isključivši smještajne jedinice koje nisu dostupne zbog oštećenja, popravaka ili bilo kojeg drugog razloga
<b>CAGR</b>	složena godišnja stopa rasta ( <i>compound annual growth rate</i> )
<b>EBIT</b>	zarada prije kamata i poreza ( <i>earnings before interest and taxes</i> ), koja je u Financijskim izvještajima Grupe prikazana kao (gubitak)/dobit za godinu kojoj se dodaju dobitak od/(trošak) poreza na dobit, ostali prihodi i troškovi, financijski prihodi i financijski rashodi
<b>EBITDA</b>	zarada prije kamata, poreza i amortizacije ( <i>earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation</i> ), koja je u Financijskim izvještajima Grupe prikazana kao EBIT kojoj se dodaju amortizacija i umanjene vrijednosti
<b>EBITDA marža</b>	EBITDA marža obračunata je kao EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima

<b>EBITDAR</b>	zarada prije kamata, poreza, amortizacije i troškova najma ( <i>earnings before interest, taxes, depreciation, amortisation and rental expenses</i> ), koja je u Financijskim izvještajima Grupe prikazana kao EBITDA kojoj se dodaju troškovi najma i naknade za koncesiju zemljišta
<b>BDP</b>	bruto domaći proizvod (BDP) je novčana vrijednost svih gotovih roba i usluga proizvedenih unutar granica neke države u određenom vremenskom razdoblju
<b>KPU</b>	ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja
<b>MICE</b>	poslovni sastanci, motivacijska i poticajna putovanja, konferencije, sajmovi i izložbe ( <i>Meetings, Incentives, Conferencing and Exhibitions</i> )
<b>OCC</b>	stopa popunjenosti kapaciteta ( <i>occupancy rate</i> ) je mjera iskorištenja kapaciteta smještajnih jedinica koja se izračunava dijeljenjem ukupnog broja zauzetih smještajnih jedinica s ukupnim brojem raspoloživih smještajnih jedinica, pomnoženo sa 100
<b>OTA</b>	online turističke agencije
<b>RevPAR</b>	Prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici ( <i>Revenue per available room</i> ) je pokazatelj uspješnosti u hotelskoj industriji, koji se izračunava dijeljenjem prihoda po smještajnoj jedinici s ukupnim brojem raspoloživih smještajnih jedinica u smještajnom objektu za određeno razdoblje
<b>Smještajne jedinice ili Jedinice</b>	za hotele i turistička naselja Grupe, to uključuje hotelske sobe (uključujući hotelske apartmane) i apartmane; za kampove Grupe, to uključuje parcele, mobilne kućice i apartmane
<b>nekretnina ili smještajni objekt</b>	hotel, turističko naselje, kamp, koji ovisno o kontekstu može uključivati i sve pripadajuće prateće sadržaje. Radi izbjegavanja svake dvojbe, pojam <i>nekretnina</i> ne odnosi se na pojedine zemljišno-knjižne čestice, osim ukoliko drugačije nije navedeno u pojedinom slučaju u ovom Prospektu.



## **PRILOG A – FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI**

### **Financijski izvještaji Grupe**

**Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za godine koje su završile na dan 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine**

Izvještaj Izvršnih Direktora

Odluke Upravnog odbora

Izvešće neovisnog revizora

Konsolidirani izvještaj o financijskoj situaciji

Konsolidirani izvještaj o prihodima

Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Konsolidirani izvještaj o promjenama temeljnog kapitala

Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku

Bilješke uz konsolidirani financijski izvještaj

Ovisna društva Grupe

Zajednički kontrolirana društva

### **Financijski izvještaji Sugarhill Grupe**

**Revidirana kombinirana financijska izvješća Sugarhill Grupe na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016. godine, 31. prosinca 2015. godine i 31. prosinca 2014. godine**

Izvještaj neovisnog revizora

Kombinirano izvješće o financijskom položaju

Kombinirano izvješće o sveobuhvatnoj dobiti

Kombinirano izvješće o promjenama kapitala

Kombinirano izvješće o novčanim tokovima

Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

Popis ovisnih društava i subjekata pod zajedničkom kontrolom

**Napomena:** Sljedeći Izvještaj Izvršnih direktora i Odluke Upravnog odbora predstavljaju izvod, bez izmjena i prilagodbi, iz Godišnjeg izvješća i financijskih izvještaja 2016. („Godišnje izvješće za 2016. godinu“) objavljenog na internetskim stranicama ZSE-a dana 22. ožujka 2017. godine. Osim navedenih Izvještaja Izvršnih direktora, Odluka Upravnog odbora i Financijskih izvještaja Grupe, ostali dijelovi Godišnjeg izvješća za 2016. godinu nisu uključeni, upućivanjem ili na bilo koji drugi način, u ovaj Prospekt.

## IZVJEŠTAJ IZVRŠNIH DIREKTORA

Izvršni direktori predočavaju Upravnom odboru svoj izvještaj i revidirana financijska izvješća društva za poslovnu godinu koja završava na dan 31. prosinca 2016.

### Osnovne djelatnosti

Društvo je registrirano na Trgovačkom sudu u Pazinu u Hrvatskoj te putem vlastitih i unajmljenih kapaciteta u Hrvatskoj i podružnica u Njemačkoj i Mađarskoj (koje obuhvaćaju nekretnine u vlasništvu, najmu, pod upravljanjem, te zajednička ulaganja) upravlja smještajnim objektima više i visoke kategorije, među kojima su *lifestyle* hoteli, turistička naselja i kampovi.

Nekoliko hotela Grupacije i jedno turističko naselje djeluju pod okriljem dva zasebna brenda: Park Plaza® Hotels and Resorts i art'otel®.

Društvo ima ekskluzivno pravo Hotelske grupacije PPHE za upravljanje i razvoj Park Plaza® Hotels and Resorts brenda u 18 zemalja na području Srednje i Istočne Europe.

### Pregled poslovanja

Pregled poslovanja tijekom godine sadržan je u sljedećim dokumentima: Izjava predsjednika, Izjava glavnog izvršnog direktora, Izjava izvršnog financijskog direktora, Naš poslovni model i strategija, Poslovni model, Ključni pokazatelji uspješnosti poslovanja te Pregled poslovanja.

### Rezultati u 2016. godini

Poslovni rezultati za 2016. godinu nalaze se u priloženim konsolidiranim financijskim izvješćima.

### Izloženost i upravljanje osnovnim rizicima

Interne kontrole i učinkovito upravljanje rizicima sastavni su dio redovnog poslovanja Arenaturista. Upravni odbor snosi sveukupnu odgovornost za procese upravljanja rizicima koji se primjenjuju u Arenaturistu.

Navodimo informacije o prirodi nastanka rizika. Na stranici 20 i 21 nisu navedeni svi potencijalni rizici. Neki su isključeni budući da ih Upravni odbor ne smatra važnima za poslovanje Arenaturista kao cjeline. Nadalje, postoji mogućnost da su neki rizici trenutno nepoznati Izvršnim direktorima ili ih Izvršni direktori u danom trenutku smatraju nevažnima, što bi moglo nepovoljno utjecati na Arenaturist.

### Revizori

PricewaterhouseCoopers d.o.o., Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31, 10000 Zagreb, Hrvatska, neovisni je revizor Arenaturista, koji je ponovno imenovan na mandat od jedne godine na zadnjoj održanoj Glavnoj skupštini Arenaturista.

### Održivost poslovanja

Izvršni direktori smatraju da poduzimaju sve potrebne korake kako bi se nastavili održivost i razvoj poslovanja Grupacije. Pripremljeni su detaljni planovi proračuna i novčanog tijeka za 2017. godinu koji prikazuju pozitivan novčani tijek za to razdoblje. Na temelju ovoga i zaključaka navedenih niže i u Bilješci uz konsolidirane financijske izvještaje br. 1.c, izvršni direktori zaključuju da je konsolidirana financijska izvješća za 2016. godinu primjereno pripremiti na temelju pretpostavke održivosti poslovanja.

### Ciljevi i politike upravljanja financijskim rizikom

Na stranici 20 i 21. i u Bilješci 23 uz konsolidirano financijsko izvješće navedeni su ciljevi, politike i postupci Društva namijenjeni upravljanju kapitalom; ciljevi upravljanja financijskim rizicima; pojedinosti vezane za financijske instrumente i mjere zaštite kao i izloženost kreditnim rizicima i rizicima likvidnosti.

### Odgovornost izvršnih direktora

Sukladno odredbama hrvatskog Zakona o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, i 120/16), izvršni direktori moraju osigurati sastavljanje financijskih izvješća prema Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila Europska unija, kako bi se omogućilo istinito i transparentno prikazivanje financijskih rezultata Arenaturista za obuhvaćeno razdoblje.

Izvršni direktori su u pripremi financijskih izvješća odgovorni za sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- donošenje realnih i promišljenih odluka i procjena;
- poštivanje svih primjenjivih računovodstvenih standarda prilikom izvještavanja i objašnjenja eventualnih odstupanja u financijskim izvješćima;
- pripremu financijskih izvješća prema načelu održivosti poslovanja, osim ako to stvarni financijski položaj poduzeća ne dozvoljava; i
- vođenje odgovarajućih i zakonskih računovodstvenih dokumenata koji, s priličnom točnošću, prikazuju financijski položaj, prihode i rashode društva.

Izvršni direktori potvrđuju da su ispunili sve gore navedene zahtjeve prilikom sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja.

Izvršni direktori odgovorni su za čuvanje svih potrebnih računovodstvenih dokumenata koji prikazuju s razumnom točnošću, u bilo koje vrijeme, financijski položaj društva te omogućuju da konsolidirani financijski izvještaji budu sastavljeni savjesno, u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, i 120/16). Izvršni direktori odgovorni su za očuvanje imovine društva i stoga i za poduzimanje potrebnih mjera u sprječavanju i otkrivanju prijevara i drugih nepravilnosti.

#### Izjava izvršnih direktora

Prema saznanjima svakog izvršnog direktora osobno, (a odnosi se na direktore koji su obnašali funkcije u vrijeme odobravanja Izvještaja Izvršnih direktora), ne postoje podaci važni za reviziju koji nisu predloženi revizoru društva i svaki je poduzeo sve neophodne radnje u svojoj ovlasti kako bi se uvjerio u sve činjenice relevantne za reviziju i omogućio da su iste i na raspolaganju revizoru društva.

#### Izjava o odgovornosti izvršnih direktora

Izvršni direktori potvrđuju da, prema njihovim saznanjima, konsolidirana financijska izvješća sastavljena u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila Europska unija, vjerno prikazuju stanje imovine, obveza, financijskog rezultata, dobiti i gubitka društva te radnje vezane uz konsolidaciju kao cjelinu.

Strateško izvješće prikazuje točan pregled razvoja, poslovnog rezultata i stanja Arenaturista te pruža informacije neophodne za procjenu uspjeha, poslovnog modela i strategije Arenaturista od strane dioničara.

Konsolidirana financijska izvješća sadrže vjeran prikaz poslovnih rezultata i razvoja Arenaturista, s opisom izloženosti društva i njegovih konsolidiranih pothvata osnovnim rizicima.

Izvršni direktori mogu s razlogom očekivati da će Arenaturist, s obzirom na primjerene resurse, u budućnosti nastaviti neometano poslovati te je načelo održivosti poslovanja primijenjeno prilikom sastavljanja ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

U potpisu izvršni direktori Reuel Israel Gavriel Slonim (Glavni izvršni direktor) i Milena Perković (Izvršni i financijski direktor).

**REUEL ISRAEL GAVRIEL SLONIM**  
GLAVNI IZVRŠNI DIREKTOR

**MILENA PERKOVIĆ**  
IZVRŠNI DIREKTOR I FINANCIJSKI DIREKTOR

## ODLUKE UPRAVNOG ODBORA

**Arenaturist d.d.****Upravni odbor**

Broj: 01- 5/17

Pula, 20.03.2017.

U skladu s člankom 300 c i 300 d Zakona o trgovačkim društvima i Odlukom Izvršnih direktora broj 01-4 /17 od 20. ožujka 2017., Upravni odbor na svojoj sjednici održanoj 20. ožujka 2017. donio je sljedeću

**ODLUKU**

Upravni odbor daje svoju suglasnost na:

1. Izvještaj Izvršnih direktora na stanje i na poslovne rezultate Grupe i Društva za period od 01. siječnja 2016. do 31. prosinca 2016. koji sadrži Strateški izvještaj i izvještaj korporativnog upravljanja uključujući Izjavu o odgovornosti direktora.
2. Financijski izvještaji Grupe iskazani su kao: Konsolidirani izvještaj financijskog položaja na dan 31. prosinca 2016., Konsolidirani račun dobiti i gubitka i izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala, Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku i bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje.
3. Financijski izvještaji Društva iskazani su kroz: Izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2016., Račun dobiti i gubitka i izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvještaj o promjenama kapitala, Izvještaj o novčanom tijeku i bilješke uz financijske izvještaje Društva.
4. Izvješće o obavljenoj reviziji revizorskog društva PricewaterhouseCoopers d.o.o, Ljudevita Posavskog 31, 10000 Zagreb.
5. Predloženu Odluku o pokriću gubitka za 2016. godinu u iznosu od HRK 111.935.424,41 iz zadržane dobiti i ostalih rezervi.

Upravni odbor izjavljuje da se sukladno članku 300 d Zakona o trgovačkim društvima, Godišnja izvješća i Financijski izvještaji za 2016. godinu, za Grupu i Društvo, smatraju utvrđenima od strane Izvršnih direktora i Upravnog odbora.

Sukladno članku 121 Pravila Zagrebačke burze, Zagrebačka burza će biti obaviještena o ovoj odluci najkasnije do početka trgovine sljedećega trgovinskog dana nakon davanja suglasnosti na ovu odluku.

**BORIS ERNEST IVESHA**  
PREDSJEDNIK UPRAVNOG ODBORA

# FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

/

- 44** Izvješće neovisnog revizora
- 52** Konsolidirani izvještaj o financijskoj situaciji
- 53** Konsolidirani izvještaj o prihodima
- 54** Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti
- 55** Konsolidirani izvještaj o promjenama temeljnog kapitala
- 56** Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku
- 58** Bilješke uz konsolidirani financijski izvještaj
- 94** Ovisna društva Grupacije
- 94** Zajednički kontrolirana društva

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA I UPRAVI DRUŠTVA ARENATURIST D.D.:

### Mišljenje

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, konsolidirani financijski položaj društva Arenaturist d.d. ("Društvo") i njegovih podružnica (zajedno "Grupa") na dan 31. prosinca 2016., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2014. te njezinu konsolidiranu financijsku uspješnost te njezine novčane tokove za tada završene godine u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI).

### Što smo revidirali

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe sadrže slijedeće:

- konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2016., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2014.;
- konsolidirani račun dobiti i gubitka za godine završene 31. prosinca 2016., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2014.;
- konsolidirano izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti za godine završene 31. prosinca 2016., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2014.;
- konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za godine završene 31. prosinca 2016., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2014.;
- konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za godine završene 31. prosinca 2016., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2014.;
- bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje, uključujući sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjavajućih informacija.

### Osnova za mišljenje

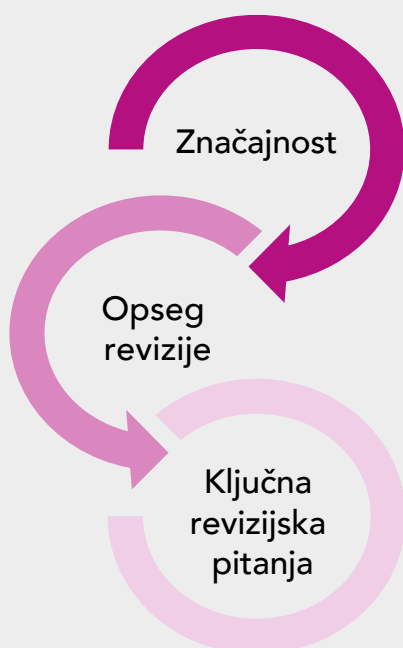
Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima).

Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku o Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje.

### Neovisnost

Neovisni smo od Grupe u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA Kodeksom). Ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom.



### Naš pristup reviziji

#### Pregled

- Značajnost za Grupu:
  - a) za 2016.: 6,1 milijuna kuna, što predstavlja 1% godišnjih prihoda članica Grupe korigirane za ne ponavljajuće stavke (kao što je opisano u odjeljku **Značajnost**);
  - b) za 2015.: 3,7 milijuna kuna, što predstavlja 1% ukupnih prihoda;
  - c) za 2014.: 3,2 milijuna kuna, što predstavlja 1% ukupnih prihoda.
- Angažirani revizorski tim Grupe istovremeno je i revizor dijela Grupe koji se nalazi u Hrvatskoj, dok je revizor dijela Grupe iz drugih država iz druge mreže revizora kojima smo mi izdali Grupne instrukcije za reviziju.
- U određivanju cjelokupnog pristupa na reviziju Grupe, odredili smo poslove koje je potrebno obaviti sa naše strane kao Grupnog revizora te komponentnog revizora iz druge mreže revizora koji rade sukladno našim instrukcijama. Gdje je posao odrađen od strane komponentnog revizora, odredili smo nivo uključenosti koji nam je potreban u obavljanju revizije tih komponenti kako bi bili u mogućnosti zaključiti da li su prikupljeni zadovoljavajući i adekvatni revizijski dokazi kao osnova za izražavanje našeg mišljenja na financijski izvještaje Grupe kao cjeline.
- Revizorski tim Grupe je posjetio slijedeće lokacije: Pula, Medulin i Berlin (u Berlinu je komponentni tim bio lociran). Naš opseg revizije je pokrio 100% prihoda Grupe i 100% apsolutne vrijednosti ostvarenog gubitka
- KRP 1 – Računovodstveni tretman stjecanja podgrupe Sugarhill Investments B.V. koja je pod zajedničkom kontrolom
- KRP 2 – Umanjenje vrijednosti nekretnine u segmentu hoteli i apartmanska naselja

Oblikovali smo našu reviziju utvrđujući značajnost i procjenjujući rizike značajnog pogrešnog prikazivanja u konsolidiranim financijskim izvještajima. Konkretno, razmatrali smo područja subjektivnih procjena uprave; kao na primjer, značajne računovodstvene procjene koje uključuju pretpostavke i uzimaju u obzir buduće događaje koji su inherentno neizvjesni. Također smo obavili postupke vezano za zaobilaženje internih kontrola od strane uprave, uključujući između ostalog i analizu da li postoje dokazi koji bi upućivali na pristranost koja predstavlja rizik materijalne pogreške kao posljedicu prijevare.

#### Značajnost

Na opseg naše revizije je utjecala naša primjena značajnosti. Revizija je oblikovana kako bi se moglo steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikaza. Pogrešni prikazi mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške. Smatraju se značajnim ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Temeljem naše profesionalne prosudbe utvrdili smo određene kvalitativne pragove značajnosti, uključujući značajnost za konsolidirane financijske izvještaje kao cjelinu, kako je prikazano u tabeli niže. Oni su nam, zajedno s kvalitativnim razmatranjima, pomogli u određivanju opsega revizije, vrste, vremenskog rasporeda i obujma naših revizijskih postupaka, kao i utvrđivanju utjecaja pogrešnog prikazivanja, ukoliko postoji, pojedinačno i u zbroju na konsolidirane financijske izvještaje kao cjelinu.

<b>Značajnost za konsolidirane financijske izvještaje kao cjelina</b>	2016.: 6,1 milijuna kuna 2015.: 3,7 milijuna kuna 2014.: 3,2 milijuna kuna
<b>Kako smo je utvrdili</b>	1% godišnjih prihoda Grupe korigiranih za ne ponavljajuće stavke
<b>Objasnenje za korišteno odabrano mjerilo</b>	Kao odabrano mjerilo odabrali smo godišnje prihode članica Grupe korigirajući ih za određene ne ponavljajuće stavke, jer prema našem viđenju to je prikladna mjera za temeljno ostvarenje te mjerilo u odnosu na koje se ostvarenje Grupe i ostalih društava u ovoj industriji najčešće mjeri od strane korisnika te je i opće prihvaćeno mjerilo. Godišnji prihod Grupe je za potrebe izračuna materijalnosti uvećan za prihode ostvarene od strane Sugarhill Investments B.V. podgrupe. Navedeno uvećanje prihoda je jednokratno i nije dio iskazanih prihoda Grupe u financijskim izvještajima za 2016. godinu.  Odabrali smo 1% što je konzistentno sa iznosima kvantitativne materijalnosti koja je korištena za kompanije u ovoj industriji koje kotiraju na burzi.

Mi izvještavamo Revizorski odbor o neusklađenim stavkama koje smo identificirali tijekom naše revizije koje prelaze iznos od 305 tisuća kuna kao i o neusklađenim stavkama koje su manje od tog iznosa, a koje su prema našem viđenju značajne za izvjestiti zbog kvalitativnih razloga.

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA I UPRAVI DRUŠTVA ARENATURIST D.D.: NASTAVAK

### Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije konsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

### Ključna revizijska pitanja

#### Računovodstveno iskazivanje stjecanja podgrupe Sugarhill Investments B.V. koja je pod zajedničkom kontrolom

Više informacija potražite u bilješkama 2a i 3 u konsolidiranim financijskim izvještajima.

U prosincu 2016. Grupa je kupila 88% udjela u holding društvu Sugarhill Investments B.V. od društva Dvadeset Osam d.o.o. Naknada za stjecanje bilo je izdanje novih dionica društva Arenaturist d.d. Sva prethodno navedena društva bila su prije stjecanja pod kontrolom društva PPHE Hotel Group Limited.

Neovisni procjenitelj procijenio je fer vrijednosti ulaganja u Sugarhill i novih dionica izdanih kao naknada za stjecanje. Omjer vrijednosti je utvrđen na temelju tih procjena fer vrijednosti.

U skladu s računovodstvenim politikama Grupe u slučaju takvih transakcija Grupa primjenjuje takozvanu „metodu knjigovodstvene vrijednosti prednika” prospektivno, tj. počevši od 31. prosinca 2016. godine. Glavno načelo u toj metodi jest da se imovina i obveze ne prepravljaju na fer vrijednosti. Umjesto toga zakonski stjecatelj inkorporira knjigovodstvene vrijednosti prednika. Te knjigovodstvene vrijednosti prednika jesu knjigovodstvene vrijednosti povezane sa stečenom kompanijom koje su preuzete iz konsolidiranih financijskih izvještaja krajnjeg subjekta, tj. društva PPHE Hotel Group Limited koje ima zajedničku kontrolu i za koje se izrađuju konsolidirani financijski izvještaji.

U našoj smo se reviziji usredotočili na računovodstveno iskazivanje te transakcije. Osobito smo razmotrili je li se ta metoda mogla primijeniti na predmetnu transakciju i je li ispravno primijenjena u financijskim izvještajima.

Uz to smo se usredotočili na to da li je razlika između dane naknade i vrijednosti prednika u iznosu od 270.795 tisuća kuna adekvatno iskazana u financijskim izvještajima Grupe kao smanjenje rezervi kapitala Grupe.

### Kako smo revidirali Ključno revizijsko pitanje

Pregledali smo popratnu pravnu dokumentaciju povezanu sa stjecanjem kako bismo stekli što bolje razumijevanje same transakcije, a provjerili smo i postupke kojima je Uprava utvrdila fer vrijednost stečenog udjela od 88% u društvu Sugarhill.

Provjerili smo procjenu Uprave da je stjecanje podgrupe Sugarhill izvan opsega primjene MSFI-ja 3 i da se može iskazati prospektivno primjenom metode knjigovodstvene vrijednosti prednika. U tom su pogledu naši revizijski postupci uključivali, među ostalim, savjetovanje sa stručnim timom PwC-a za MSFI-jeve i razmatranje dostupnih mogućnosti računovodstvenog iskazivanja.

Ispitali smo postupak konsolidacije podgrupe Sugarhill.

Ispitali smo izračun smanjenja rezerve kapitala kao rezultat primjene metode knjigovodstvene vrijednosti prednika.

Na temelju dobivenih dokaza nismo utvrdili nikakva značajna pitanja u vezi s primijenjenom metodom računovodstvenog iskazivanja predmetne transakcije.



---

## Ključna revizijska pitanja

---

### Umanjenje vrijednosti nekretnine u segmentima hoteli i apartmanska naselja

---

Više informacija potražite u bilješkama 3c i 4c u konsolidiranim financijskim izvještajima.

U konsolidiranom izvještaju o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2016. Arenaturist d.d. iskazao je nekretnine u knjigovodstvenoj vrijednosti od 1.204 milijuna kuna.

Tijekom 2016. godine tu se imovinu testiralo na umanjenje vrijednosti budući su postojale naznake da bi ona mogla biti umanjena, primjerice promjene u strategiji poslovanja u kombinaciji s promjenama krajnjeg većinskog vlasnika. Uprava je procijenila nadoknadivi iznos nekretnina analizom financijskih rezultata svake poslovne jedinice koja generira novčane priljeve, budućih kretanja u hotelskom sektoru i planova rada društva Arenaturist d.d. Za potrebe testa umanjenja vrijednosti nekretnina Uprava je koristila model diskontiranih novčanih tokova uz primjenu gore navedenih pretpostavki.

Određena su rezerviranja za umanjenje vrijednosti u iznosu od 148,6 milijuna kuna te su smanjene knjigovodstvene vrijednosti određenih hotelskih nekretnina na procijenjene nadoknadive vrijednosti.

Uprava je zaključila da je nadoknadivi iznos preostalih nekretnina veći od njihove knjigovodstvene vrijednosti tako da nije bilo potrebe za određivanjem rezerviranja za umanjenje vrijednosti.

S obzirom na značajnost nekretnina, priznavanje umanjenja imalo je značajan utjecaj na konsolidirane financijske izvještaje. Usredotočili smo se na ovo područje jer navedeni zaključci ovise o značajnim prosudbama Uprave koje su dio ispitivanja na umanjenje vrijednosti. Najvažnije prosudbe odnose se na primijenjene diskontne stope i pretpostavke koje potkrjepljuju projekcije novčanih tokova.

---

## Kako smo revidirali Ključno revizijsko pitanje

---

Naši postupci povezani s procjenom Uprave o umanjenju vrijednosti nekretnina uključivali su:

- provjeru metodologija koje je Uprava upotrijebila za procjenu vrijednosti u uporabi i fer vrijednosti umanjenu za troškove prodaje;
- ocjenjivanje kvalifikacija, sposobnosti i objektivnosti vanjskog neovisnog procjenitelja;
- provjeru (na uzorku) točnosti i važnosti ulaznih podataka koje je Uprava pružila vanjskom procjenitelju;
- provjeru ključnih pretpostavki koje je Uprava upotrijebila za procjenu vrijednosti u uporabi na temelju našeg poznavanja hotelskog sektora u Hrvatskoj;
- razmatranje mogućeg utjecaja razumno mogućih negativnih promjena u tim ključnim pretpostavkama. Revidirali smo osjetljivosti u ocjenjivanju procjena Uprave povezanih s diskontnom stopom, EBITDA-om, stopom rasta.

Na temelju dostupnih dokaza zaključili smo da su pretpostavke Uprave povezane s izračunom nadoknadivog iznosa bile razumne. Zaključili smo da su objave u bilješkama 3c i 4c prikladne. Smatramo da su zaključci Uprave dosljedni dostupnim informacijama.

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA I UPRAVI DRUŠTVA ARENATURIST D.D.: NASTAVAK

### Kako smo utvrdili opseg revizije Grupe

Utvrdili smo takav opseg revizije kojim smo osigurali provedbu dovoljnog broja postupaka koji bi nam omogućili izražavanje mišljenja o konsolidiranim financijskim izvještajima kao jednoj cjelini, pritom uzimajući u obzir geografsku i upravljačku strukturu Grupe, računovodstvene postupke i kontrole te sektor u kojem Grupa posluje.

Od 1. travnja 2016. Grupa je pod kontrolom društva PPHE Hotel Group Limited, a prije toga bila je pod kontrolom drugog većinskog vlasnika.

Grupnu čine 3 cjeline:

- a) društvo Arenaturist d.d. (matično društvo; „Društvo“) čiju reviziju provodi Grupni revizijski tim;
- b) tri društva Arenaturist hoteli d.o.o., Arenaturist zlatne stijene d.o.o. i Arenaturist turistička naselja d.o.o. – u lipnju 2016. godine Društvo je kupilo ta tri društva od povezanog društva Dvadeset devet d.o.o. (ovisno društvo društva PPHE Hotel Group Limited). Kasnije su u studenome 2016. godine ti subjekti pripojeni društvu Arenaturist d.d. – reviziju te transakcije i prezentiranja usporednih podataka obavio je Grupni revizijski tim;
- c) Sugarhill Investments B.V. (holding društvo, „Sugarhill“) – u prosincu 2016. Društvo je steklo 88% udjela u društvu Sugarhill. Podgrupa Sugarhill dio je Grupe od 31. prosinca 2016. godine i konsolidirana je prospektivnom primjenom metode knjigovodstvene vrijednosti prednika (to znači da nije imala utjecaja na račun dobiti i gubitka za 2016. godinu). Društvo je primijenilo metodu knjigovodstvene vrijednosti prednika prospektivno jer Društvo i Sugarhill nisu imali istog većinskog vlasnika prije 1. travnja 2016. Podgrupa Sugarhill sastoji se od 10 subjekata isključivo u njezinom vlasništvu i 4 subjekta u vlasništvu zajedničkog pothvata. U suštini podgrupa Sugarhill upravlja s 5 gradskih hotela isključivo u njezinom vlasništvu i 2 gradska hotela u vlasništvu zajedničkog pothvata, od čega se 6 nalazi u Njemačkoj i 1 u Mađarskoj. Usto je nositelj prava na upravljanje hotelima u pogledu upravljanja i pružanja podrške hotelima marke Park Plaza i art’otel u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj. Uputili smo revizore te komponente, Mazars Germany i Mazars Hungary, da obave reviziju bilance na dan 31. prosinca 2016. za 8 od 10 subjekata (2 subjekta nisu značajna) koji pripadaju podgrupi Sugarhill i utvrdili smo određene revizijske postupke ograničenog opsega za 1 društvo u zajedničkom pothvatu. U upute smo uključili naše etičke zahtjeve, analizu rizika, značajnost i revizijski pristup u ključnim revizijskim područjima.
- d) Osim što smo proveli revizijske postupke za komponente društva Sugarhill, posjetili smo i hotel Park Plaza Wallstreet u Berlinu jer se većina poslovanja društva Sugarhill odvija u gradskim hotelima u Berlinu. Konsolidaciju i objave u financijskim izvještajima Grupe revidirao je angažirani tim za Grupnu. Angažirani tim za Grupnu revidirao je računovodstveno iskazivanje značajnih izvještajnih stavki kao što su nekretnine u Nurembergu i eliminacija konsolidacije.

Revizijskim smo postupcima obuhvatili 100% prihoda i otprilike 99% ukupne imovine Grupe.

Obavljanjem prethodnih postupaka za komponente u kombinaciji s dodatnim postupcima na razini Grupe pribavili smo revizijske dokaze o financijskim informacijama Grupe kao jedne cjeline koji su dostatni i čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje o konsolidiranim financijskim izvještajima.

## Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u Godišnje izvješće Grupe koje uključuje Izvješće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, ali ne uključuju konsolidirane financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o konsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, uključujući i Izvješće posloводства te Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja.

U vezi s našom revizijom konsolidiranih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije, i u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne konsolidiranim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvješća posloводства i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo također postupke propisane odredbama hrvatskog Zakona o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru da li Izvješće posloводства uključuje objave zahtijevane člankom 21. i 24. Zakona o računovodstvu, te da li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 22. Zakona o računovodstvu.

Temeljeno na poslu koji smo obavili tijekom revizije, prema našem mišljenju:

- Informacije u Izvješću posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja za financijsku godinu za koju su konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s konsolidiranim financijskim izvještajima;
- Izvješće posloводства sastavljeno je u skladu s člankom 21. i 24. Zakona o računovodstvu; te
- Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 22. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Grupe i njezina okruženja stečenog u okviru revizije, od nas se zahtijeva da izvijestimo ukoliko zaključimo da postoji značajni pogrešni prikaz u Izvješću posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. U tom smislu mi nemamo ništa za izvijestiti.

## Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za konsolidirane financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji, i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju konsolidiranih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, za objavljivanje okolnosti vezanih uz vremensku neograničenost poslovanja ako je to primjenjivo te za korištenje računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava namjerava likvidirati Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja Grupe.

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA I UPRAVI DRUŠTVA ARENATURIST D.D.: NASTAVAK

### Odgovornost revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kad ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

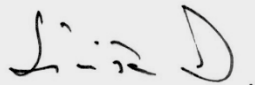
- Prepoznajemo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo osmislili revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, 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 Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u konsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Prikupljamo dostatne primjerene revizijske dokaze vezano za financijske informacije subjekata ili poslovnih aktivnost unutar Grupe kako bismo mogli izraziti mišljenje na konsolidirane financijske izvještaje. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadzor i provedbu grupne revizije. Mi smo samostalno odgovorni za naše izvješće neovisnog revizora.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor, između ostalih pitanja, planirani djelokrug i vremenski raspored revizije i važne revizijske nalaze, uključujući značajne nedostatke u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o povezanim mjerama zaštite.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takve objave.

Angažirani partner u reviziji odgovoran za ovo izvješće neovisnog revizora je Siniša Dušić.

PricewaterhouseCoopers d.o.o. 

PricewaterhouseCoopers d.o.o.  
Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31, Zagreb,  
20. ožujka 2017.

Siniša Dušić  
Član Uprave / Ovlašteni revizor

PricewaterhouseCoopers d.o.o.  
Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31  
10000 Zagreb  
Croatia

T: +385 (1) 6328 888  
F: +385 (1) 6111 556

[www.pwc.hr](http://www.pwc.hr)

Commercial Court in Zagreb, no. Tt-99/7257-2, Reg. No.: 080238978; Company ID No.: 81744835353; Founding capital: HRK 1,810,000.00, paid in full; Management Board: J. M. Gasparac, President; S. Dusic, Member; T. Macasovic, Member; Giro-Account: Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb, IBAN: HR8124840081105514875.

## KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOJ SITUACIJI

	Bilješka	Na dan 31. prosinca		
		2016 HRK'000	2015 HRK'000 (prepravljeno)	2014 HRK'000 (prepravljeno)
<b>Imovina</b>				
<b>Dugotrajna imovina:</b>				
Nekretnine, postrojenja i oprema	4	<b>1.344.833</b>	1.294.093	1.281.555
Zalihe		<b>9.261</b>	12.285	13.306
Ulaganja u zajedničke pothvate	5	<b>33.294</b>	–	–
Ostala dugotrajna financijska imovina	6	<b>9.727</b>	1.337	3.107
Odgođena porezna imovina	19	<b>29.991</b>	6.204	6.496
Ograničeni depoziti i novčana sredstva	11b	<b>41.713</b>	–	–
		<b>1.468.819</b>	1.313.919	1.304.464
<b>Kratkotrajna imovina:</b>				
Zalihe		<b>3.799</b>	1.982	1.416
Ostala kratkotrajna financijska imovina		<b>208</b>	171	159
Potraživanja od kupaca	7	<b>21.140</b>	4.490	2.996
Ostala potraživanja i predumjovi	8	<b>22.148</b>	4.914	8.232
Novac i novčani ekvivalenti	9	<b>130.406</b>	147.787	98.282
Kratkotrajna imovina:		<b>177.701</b>	159.344	111.085
Ukupna imovina		<b>1.646.520</b>	1.473.263	1.415.549
<b>Kapital i obveze</b>				
<b>Kapital:</b>				
Temeljni kapital	10	<b>43.650</b>	43.650	43.650
Neupisani kapital		<b>460.006</b>	–	–
Rezerve zaštite za rizike		<b>(5.025)</b>	–	–
Ostale rezerve		<b>373.305</b>	638.801	638.789
Kapital i rezerve pripojenih društava (Preneseni gubitak) / zadržana dobit		<b>–</b>	134.335	135.120
Ukupni kapital pripisan vlasnicima društva Arenaturist d.d.		<b>(90.397)</b>	20.942	2.260
Nekontrolirajući interes		<b>22.705</b>	–	–
Ukupni kapital		<b>804.244</b>	837.728	819.819
<b>Dugoročne obveze:</b>				
Obveze po kreditima banaka	12	<b>520.538</b>	369.463	344.320
Obveze prema povezanim stranama		<b>7.662</b>	147.018	138.040
Rezerviranja	13	<b>55.300</b>	49.801	43.420
Ostale obveze		<b>1.880</b>	1.660	1.597
		<b>585.380</b>	567.942	527.377
<b>Kratkoročne obveze:</b>				
Obveze prema dobavljačima		<b>22.946</b>	10.373	24.451
Ostale obveze i rezerviranja	14	<b>61.408</b>	26.180	21.103
Obveze prema povezanim stranama		<b>33.970</b>	7.496	2.704
Obveze po kreditima banaka	12	<b>138.572</b>	23.544	20.095
		<b>256.896</b>	67.593	68.353
Ukupne obveze		<b>842.276</b>	635.535	595.730
Ukupni kapital i obveze		<b>1.646.520</b>	1.473.263	1.415.549

Bilješke koje slijede sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.  
Financijski izvještaji odobreni su na dan 20. ožujka 2017.

**RELI SLONIM**  
GLAVNI IZVRŠNI DIREKTOR

**MILENA PERKOVIĆ**  
IZVRŠNI DIREKTOR

## KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA

	Bilješka	Na dan 31. prosinca		
		2016 HRK'000	2015 HRK'000 (prepravljeno)	2014 HRK'000 (prepravljeno)
Prihodi	15	<b>435.871</b>	402.759	354.167
Poslovni rashodi	16	<b>(295.100)</b>	(277.047)	(255.932)
<b>EBITDAR</b>		<b>140.771</b>	125.712	98.235
Troškovi najma i koncesijska naknada za zemljišta		<b>(8.748)</b>	(8.771)	(8.903)
<b>EBITDA</b>		<b>132.023</b>	116.941	89.332
Amortizacija i umanjenje vrijednosti	4	<b>(222.511)</b>	(59.586)	(69.410)
<b>EBIT</b>		<b>(90.488)</b>	57.355	19.922
Financijski rashodi	17	<b>(41.007)</b>	(32.385)	(29.447)
Financijski prihodi		<b>136</b>	59	95
Ostali prihodi i rashodi	18	<b>(6.612)</b>	(1.297)	(1.416)
<b>(Gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>		<b>(137.971)</b>	23.732	(10.846)
Dobit od/(trošak) poreza na dobit	19	<b>23.716</b>	(5.793)	(1.951)
<b>(Gubitak)/dobit tekuće godine</b>		<b>(114.255)</b>	17.939	(12.797)
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	20	<b>(52.35)</b>	8.22	(5.86)

Bilješke koje slijede sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

## KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI

	Na dan 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000 (restated)	2014 HRK'000 (restated)
Gubitak)/dobit tekuće godine	<b>(114.255)</b>	17.939	(12.797)
<b>Ostala sveobuhvatna dobit (gubitak) koja će se naknadno priznati u računu dobiti i gubitka u budućim razdobljima:<sup>1</sup></b>			
Dobici po fer vrijednosti koji će biti reklasificirani u račun dobiti i gubitka po prodaji financijske imovine raspoložive za prodaju*	<b>37</b>	12	25
Ostala sveobuhvatna dobit	<b>37</b>	12	25
Ukupni sveobuhvatni (gubitak)/dobit	<b>(114.218)</b>	17.951	(12.772)

\* Ne postoji druga ostala sveobuhvatna dobit koja se neće reklasificirati u račun dobiti i gubitka u budućim razdobljima.

Bilješke koje slijede sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.



## KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA TEMELJNOG KAPITALA

HRK'000	Temeljni kapital	Neupisani kapital	Rezerve za zaštitu od rizika	Ostale rezerve	Kapital i rezerve pripojenih društava	Zadržana dobit Arenaturist d.d.	Ukupno	Nekontrolirajući interes	Ukupni kapital
Stanje na dan 1. siječnja 2014.	43.650	-	-	638.711	138.743	11.487	832.591	-	832.591
Gubitak tekuće godine	-	-	-	-	(3.623)	(9.174)	(12.797)	-	(12.797)
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	25	-	-	25	-	25
Ukupan sveobuhvatni gubitak	-	-	-	25	(3.623)	(9.174)	(12.772)	-	(12.772)
Prijenos u zakonske rezerve	-	-	-	53	-	(53)	-	-	-
Stanje na dan 31. prosinca 2014.	43.650	-	-	638.789	135.120	2.260	819.819	-	819.819
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	(785)	18.724	17.939	-	17.939
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	12	-	-	12	-	12
Ukupna sveobuhvatna dobit	-	-	-	12	(785)	18.724	17.951	-	17.951
Ostalo	-	-	-	-	-	(42)	(42)	-	(42)
Stanje na dan 31. prosinca 2015.	43.650	-	-	638.801	134.335	20.942	837.728	-	837.728
Gubitak tekuće godine	-	-	-	-	(2.916)	(111.339)	(114.255)	-	(114.255)
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	37	-	-	37	-	37
Ukupan sveobuhvatni gubitak	-	-	-	37	(2.916)	(111.339)	(114.218)	-	(114.218)
Izdavanje dionica za Sugarhill (neupisano)	-	460.006	-	-	-	-	460.006	-	460.006
Stjecanje društva Sugarhill	-	-	(5.025)	(288.475)	-	-	(293.500)	22.705	(270.795)
Eliminacija troška stjecanja društava grupe Bora	-	-	-	23.007	(131.419)	-	(108.412)	-	(108.412)
Ostalo	-	-	-	(65)	-	-	(65)	-	(65)
Stanje na dan 31. prosinca 2016.	43.650	460.006	(5.025)	373.305	-	(90.397)	781.539	22.705	804.244

Bilješke koje slijede sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

## KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU

	Bilješka	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
		2016 HRK'000	2015 HRK'000 (prepravljeno)	2014 HRK'000 (prepravljeno)
<b>Novčani tok od poslovnih aktivnosti:</b>				
(Gubitak)/dobit tekuće godine		<b>(114.256)</b>	17.939	(12.797)
Uskladbe dobiti i novčanog priljeva od poslovnih aktivnosti:				
Financijski rashodi	17	<b>24.570</b>	16.930	14.473
Financijski rashodi – društva u Grupi	17	<b>4.264</b>	13.769	13.645
Ostvareni gubitak od prijevremene otplate kredita od povezane strane	17	<b>12.611</b>	–	–
Trošak (dobit od) poreza na dobit	19	<b>(23.716)</b>	5.753	1.951
Amortizacija	4	<b>73.927</b>	59.586	69.410
Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme	4	<b>148.584</b>	–	–
		<b>240.240</b>	96.038	99.479
Promjene u poslovnoj imovini i obvezama:				
(Povećanje) smanjenje zaliha		<b>3.378</b>	455	(3.394)
Smanjenje potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		<b>(2.071)</b>	(14)	4.405
Povećanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		<b>26.061</b>	(7.645)	7.641
		<b>27.368</b>	(7.204)	8.652
Novčani izdaci i primici tijekom razdoblja za:				
Plaćena kamata		<b>(25.692)</b>	(16.930)	(14.473)
Primljen (plaćen) porez		<b>(9.542)</b>	3.567	1.514
		<b>(35.234)</b>	(13.363)	(12.959)
Neto novčani priljev od poslovnih aktivnosti		<b>118.119</b>	93.410	82.375
<b>Novčani tok od investicijskih aktivnosti:</b>				
Ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu	4	<b>(38.022)</b>	(72.429)	(146.391)
Stjecanje društava grupe Bora	3b	<b>(108.551)</b>	–	–
(Povećanje) smanjenje ograničenih depozita	11b	<b>(41.713)</b>	–	–
Predujmovi za kupnju nekretnina		<b>(7.662)</b>	–	–
Neto novčana sredstva stečena s ovisnim društvima	3a	<b>37.932</b>	–	–
Ostale (povrat) investicijske aktivnosti		<b>74</b>	305	(641)
Neto novčani odljev od investicijskih aktivnosti		<b>(157.942)</b>	(72.124)	(147.032)

Bilješke koje slijede sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000 (prepravljeno)	2014 HRK'000 (prepravljeno)
<b>Novčani tok od financijske aktivnosti:</b>			
Primici od kredita banaka	<b>224.765</b>	49.816	115.294
Otplata kredita povezanih društava	<b>(159.461)</b>	–	–
Otplata kredita banaka	<b>(42.862)</b>	(21.597)	(19.369)
Neto novčani priljev od financijskih aktivnosti	<b>224.442</b>	28.219	95.925
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	<b>(17.381)</b>	49.505	31.268
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	<b>147.787</b>	98.282	67.014
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	<b>130.406</b>	147.787	98.282
<b>Nenovčane stavke:</b>			
Nepodmirene obveze od ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu	<b>13.561</b>	–	–

Bilješke koje slijede sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

**Bilješka 1. Opće informacije**

- a. Financijski izvještaji društva Arenaturist d.d. („Društvo“) i njenih ovisnih društava (zajedno „Grupa“) za godinu koja završava 31. prosinca 2016. Utvrđena su odlukom Izvršnih direktora 20. Ožujka 2017. i podnesena Upravnom odboru na odobrenje nakon čega će se financijska izvješća smatrati usvojenim prema članku 300d Zakona o trgovačkim društvima.

Društvo je ovisno društvo društva PPHE Hotel Group Limited koje je osnovano u Guernseyu i kotira na burze u Londonu (PPHE Hotel Group) te u čijem se vlasništvu nalazi 65.63% upisanog temeljnog kapitala Društva.

Financijski izvještaji Grupe uključeni su u financijske izvještaje društva PPHE Hotel Group.

U prosincu 2016. Društvo je steklo 88% udjela u društvu Sugarhill Investments B.V. i njegovim ovisnim društvima od društva u PPHE Hotel Grupi (vidi bilješku 3a). Društvo je izdalo 1.091.250 novih dionica za to stjecanje po cijeni od 421,54 kn po dionici, tj. u ukupnoj vrijednosti od 460 milijuna kuna. Taj novi kapital nije bio upisan u sudski registar na datum bilance. Novi kapital je upisan na dan 7. veljače 2017. Time je PPHE Hotel Group postao vlasnik 77,09% dionica Društva.

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe uključeni su u financijske izvještaje društva PPHE Hotel Group.

- b. Opis poslovanja i osnivanja Društva čije dionice su uvrštene:

Društvo je dioničko društvo upisano na Službeno tržište Zagrebačke burze i ima sjedište u Puli u Republici Hrvatskoj. U skladu sa zakonima Republike Hrvatske i uz odobrenje Hrvatskog fonda za privatizaciju, Društvo je pretvoreno iz društva u društvenom vlasništvu u dioničko društvo 1994. godine i registrirano je pri Trgovačkom sudu u Rijeci.

Djelatnost Društva jest posjedovanje i iznajmljivanje hotela s tri i četiri zvjezdice te lifestyle hotela te upravljanje istima u velikim gradovima koji su glavne točke ulaska i izlaska u nekoj zemlji kao što su Berlin, Köln i Nürnberg u Njemačkoj te Budimpešta u Mađarskoj, kao i biranih destinacija za turistička naselja kao što je Pula, najveći grad u hrvatskoj regiji Istri.

- c. Vremenska neograničenost poslovanja:

Izvršni direktori su u sklopu svojih tekućih odgovornosti nedavno proveli detaljan pregled prognoza novčanih tokova Grupe i mogućih rizika likvidnosti. Pripremljeni su detaljni budžeti i projekcije novčanih tokova za 2017. i 2018. godinu iz kojih je vidljivo da će hotelsko poslovanje Grupe generirati novac tijekom predmetnog razdoblja.

Grupa je ugovorila niz kredita o kojima se detaljnije govori u bilješci 12. Uprava smatra da Grupa ima dostatna sredstva i da će u budućnosti generirati dovoljno sredstava za ispunjavanje svojih financijskih obveza i nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Grupa redovito prati usklađenost poslovanja sa financijskim kovenantima kreditora.

**Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika**

- a. **Osnove sastavljanja**

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Dana 30. lipnja 2016. Društvo je steklo društva Arenaturist Zlatne stijene d.o.o., Arenaturist hoteli d.o.o. i Arenaturist turistička naselja d.o.o. (društva grupe Bora) za naknadu od 108,6 milijuna kuna. Društva grupe Bora bila su prije toga pod zajedničkom kontrolom krajnjeg većinskog dioničara Društva. Djelatnosti tih društava prvenstveno su povezana s jednim hotelom i dva turistička naselja u Puli i Medulinu te pružanjem određenih usluga Društvu. Dana 31. listopada 2016. društva grupe Bora spojena su s Društvom.

Budući da su tom transakcijom spojena društva pod zajedničkom kontrolom, nije riječ o poslovnom spajanju u smislu MSFI-ja 3, pa se retroaktivno primijenila metoda knjigovodstvene vrijednosti prednika u prezentiranju konsolidiranih financijskih izvještaja za godine koje su završile 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. godine. Stoga su imovina i obveze Bora društava prenesena na Društvo priznata po povijesnom trošku.

U konsolidiranim financijskim izvještajima prikazuju se rezultati i promjene kapitala Društva i njegovih ovisnih društava kao da je Grupa postojala tijekom svih iskazanih godina i kao da su djelatnosti Bora Grupe prenesene na Društvo od 1. siječnja 2014. godine. Budući da se to stjecanje iskazalo retroaktivno, prepravljene su sve informacije za 2014. i 2015. godinu.

Dana 23. prosinca 2016. Društvo je steklo 88% udjela u Sugarhill Grupi. Sugarhill Grupa skupina je društava pod zajedničkom kontrolom trenutačnog većinskog dioničara Društva. Osnovne djelatnosti tih društava uključuju upravljanje hotelima u Njemačkoj i Mađarskoj, a jedno od njihovih ovisnih društava nositelj je ekskluzivne podlicencije za korištenje trgovačke marke Park Plaza® na državnim područjima Hrvatske, Njemačke, Austrije, Bugarske, Slovenije, Bosne i Hercegovine, Crne Gore, Kosova, Srbije, Albanije, Rumunjske, Moldavije, Ukrajine, Slovačke, Češke Republike, Poljske, Bjelorusije i Mađarske. Društvo je kao naknadu za stjecanje Sugarhill Grupe izdalo trenutačnom većinskom dioničaru Društva 1.091.250 novih dionica (ukupne vrijednosti od 460,0 milijuna kuna).

## **Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)**

### **a. Osnove sastavljanja (nastavak)**

Budući da su se spojila društva pod zajedničkom kontrolom, nije riječ o poslovnom spajanju u smislu MSFI-ja 3. Retroaktivna primjena metode knjigovodstvene vrijednosti prednika mogla je početi 1. travnja 2016. jer je s tim datumom Sugarhill Grupa postala dijelom skupine društava pod zajedničkom kontrolom. Međutim, tom se metodom ne bi poboljšala kvaliteta informacija koje se pružaju dioničarima ove godine i u nadolazećim godinama. Stoga se u slučaju stjecanja Sugarhill Grupe odlučilo za prospektivnu metodu. Sukladno tome, imovina i obveze Bora društava prenesena na Društvo priznata su po povijesnom trošku.

Slijedi prikaz računovodstvenih politika korištenih u pripremi konsolidiranih financijskih izvještaja za godine koje su završile 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. Te računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sve godine uključene u ove izvještaje.

Financijski izvještaji sastavljeni su na osnovi povijesnog troška, osim u slučaju derivatnih financijskih instrumenata i financijske imovine raspoložive za prodaju koji su mjereni po fer vrijednosti.

Konsolidirani financijski izvještaji iskazani su u hrvatskim kunama, a sve su vrijednosti zaokružene na najbližu tisućicu (000 kn) ako nije drugačije naznačeno.

Izjava o usklađenosti:

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji se sastoje od standarda i tumačenja koje su izdali Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (IASB) i Odbor za tumačenje međunarodnog financijskog izvještavanja (IFRIC) i koje je usvojila Europska unija.

Slijedi prikaz računovodstvenih politika korištenih u pripremi konsolidiranih financijskih izvještaja za godine koje su završile 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. Te računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sve godine uključene u ove izvještaje.

### **b. Osnova za konsolidaciju**

Konsolidirani financijski izvještaji uključuju financijske izvještaje Društva i njegovih ovisnih društava na dan 31. prosinca 2016. Financijski izvještaji ovisnih društava sastavljeni su za isto financijsko razdoblje kao i za matično društvo koristeći dosljedne računovodstvene politike. Sva stanja i transakcije unutar Grupe, prihodi i rashodi te dobiti i gubici iz odnosa među društvima u sklopu Grupe potpuno se eliminiraju.

Nekontrolirajući interesi predstavljaju udio u dobiti ili gubitku i neto imovini koji nisu pripisani Grupi i koji se iskazuju odvojeno u računu dobiti i gubitka te u okviru kapitala u konsolidiranom izvještaju o financijskom položaju odvojeno od kapitala dioničara matice.

Promjena u vlasničkom udjelu ovisnog društva, ako se pritom ne gubi kontrola, iskazuje se kao transakcija u okviru kapitalu.

Ako Grupa izgubi kontrolu nad ovisnom društvom, Grupa prestaje priznavati povezanu imovinu (uključujući goodwill), obveze, nekontrolirajuće interese i druge sastavnice kapitala, a svu nastalu dobit ili gubitak priznaje u računu dobiti i gubitka.

Sva zadržana ulaganja priznaju se po fer vrijednosti.

Grupa ima udjele u hotelima, turističkim naseljima i kampovima u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj.

### **c. Promjene računovodstvenih politika i objava**

#### **Osnove sastavljanja**

Konsolidirani financijski izvještaji iskazani su u hrvatskim kunama (HRK), a sve su vrijednosti zaokružene na najbližu tisućicu (000 kn) ako nije drugačije naznačeno.

Društvo je odlučilo promijeniti format i izgled prezentiranja financijskih izvještaja kako bi poboljšala kvalitetu pruženih informacija i uskladila njihov format s onim kojim se koristi PPHE Hotel Grupa. Cilj promjene u prezentiranju financijskih izvještaja jest njihovo usklađivanje s industrijskom praksom. Osnovne promjene prezentiranja računa dobiti i gubitka grupe su dodani EBITDAR, EBITDA; EBIT.

Glavne promjene u prikazu financijskih podataka u Financijskim izvještajima Društva su:

- posudbe od banaka i obveze prema povezanim društvima prikazane su posebno u dugoročnim obvezama
- rezerviranja i ostale obveze prikazani su posebno u Kratkoročnim obvezama obvezama
- potraživanja prema kupcima i ostala potraživanja i avansna plaćanja prikazana su posebno
- vlastite dionice obuhvaćene su u kapitalu, a ne u ostalim rezervama-dugoročni inventar prikazan je posebno, nije više uključen u Zgrade, zemljište i opremu.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ NASTAVAK

### Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

#### d. Značajne računovodstvene prosudbe, procjene i pretpostavke

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Uprava se koristila određenim prosudbama, procjenama i pretpostavkama koje utječu na objavljene prihode, rashode, imovinu i obveze te objavljivanje potencijalnih obveza na datum izvještavanja. Međutim, neizvjesnost povezana s ovim pretpostavkama i procjenama može rezultirati značajnim izmjenama knjigovodstvene vrijednosti odnosno imovine ili obveza u budućim razdobljima.

##### Prosudbe

U postupku primjene računovodstvenih politika Grupe, Uprava je napravila sljedeće prosudbe, a koje imaju najznačajniji utjecaj na iznose prikazane u konsolidiranim financijskim izvještajima:

##### Procjene i pretpostavke

U nastavku se navode ključne pretpostavke o neizvjesnostima na datum izvještavanja korištene u pripremi konsolidiranih financijskih izvještaja i ključne procjene Grupe koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini. Grupa temelji svoje pretpostavke i procjene na parametrima dostupnima u trenutku sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja. Međutim, ti se parametri mogu promijeniti zbog promjena na tržištu ili okolnosti izvan utjecaja Grupe. Takve se promjene odražavaju u pretpostavkama i procjenama kada do njih dođe.

##### Određivanje fer vrijednosti financijskih izvedenica

Grupa angažira neovisne, stručne procjenitelje kako bi odredila fer vrijednost kamatnih swapova. Vrijednost swapova utvrđuje se metodom diskontiranog novčanog toka. Ključne pretpostavke korištene u određivanju fer vrijednosti swapova navedene su u bilješki 23.

##### Odgođena porezna imovina

Odgođena porezna imovina priznaje se za prenesene neiskorištene porezne gubitke i privremene razlike u visini za koju je vjerojatno da će oporeziva dobit biti raspoloživa i za koju se preneseni porezni gubici mogu iskoristiti. Iznos odgođene porezne imovine koja se može priznati temelji se na vjerojatnom izračunu vremena i iznosa buduće oporezive dobiti u kombinaciji s budućom planiranom poreznom strategijom. Dodatne informacije nalaze se u bilješki 19(b).

#### e. Ulaganja u zajedničke pothvate

Zajednički pothvat jest vrsta zajedničkog posla u kojem strane koje imaju zajedničku kontrolu nad poslom imaju prava na neto imovinu zajedničkog pothvata. Zajednička kontrola jest ugovorena podjela kontrole nad nekim poslom koja postoji samo kad je za odlučivanje o relevantnim poslovima potrebna jednoglasna suglasnost strana koje dijele kontrolu.

Ulaganja u zajedničke pothvate prikazana su financijskim izvještajima zajedno sa kreditima odobrenim zajedničkim pothvatima.

Dugoročna ulaganja su početno priznata kao financijska imovina, a zatim naknadno mjerena po amortizirajućem trošku.

Ulaganja Grupe u zajedničke pothvate iskazuju se metodom udjela. Prema metodi udjela ulaganja u zajednički pothvat iskazuju se u izvještaju o financijskom položaju po trošku uvećanom za povezane promjene nakon stjecanja u udjelu Grupe u neto imovini pridruženog društva ili zajedničkog pothvata. Goodwill povezan sa zajedničkim pothvatom uključuje se u knjigovodstvenu vrijednost ulaganja te se ne amortizira ni ispituje na umanjenje vrijednosti na pojedinačnoj osnovi.

Račun dobiti i gubitka odražava udio u rezultatima rada zajedničkih pothvata. Udio Grupe u promjenama ostale sveobuhvatne dobiti zajedničkog pothvata priznaje se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Ako je došlo do promjene izravno priznate u kapitalu zajedničkog pothvata, Grupa priznaje svoj udio u promjenama i iskazuje ga u izvještaju o promjenama kapitala kad je to primjenjivo. Nerealizirani dobiti i gubici od transakcija između Grupe i zajedničkog pothvata eliminiraju se do razine udjela Grupe u zajedničkom pothvatu.

Ukupan udio Grupe u dobiti ili gubitku zajedničkog pothvata prikazan je u računu dobiti i gubitka odvojeno od EBIT-e i predstavlja dobit ili gubitak nakon oporezivanja i nekontrolirajuće interese u ovisnim društvima zajedničkog pothvata.

Financijski izvještaji zajedničkog pothvata sastavljaju se za isto izvještajno razdoblje kao i za Grupu. Po potrebi se rade usklađenja kako bi se njegove računovodstvene politike uskladile s politikama Grupe.

## Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

### f. Preračunavanje stranih valuta:

Funkcionalna valuta Društva jest hrvatska kuna (HRK). Konsolidirani financijski izvještaji također su iskazani u kunama. Svako društvo Grupe određuje svoju funkcionalnu valutu, a stavke navedene u financijskim izvještajima svakog subjekta mjere se u toj funkcionalnoj valuti.

Transakcije u stranim valutama početno se knjiže preračunavanjem prema tečaju važećem na datum transakcije. Monetarna imovina i obveze denominirane u stranim valutama preračunavaju se u funkcionalnu valutu prema tečaju važećem na datum izvještavanja. Dobici i gubici od tečajnih razlika iskazuju se u računu dobiti i gubitka.

Pri konsolidaciji se imovina i obveze subjekata čija funkcionalna valuta nije kuna preračunavaju prema tečaju važećem na datum izvještavanja. Stavke prihoda i rashoda preračunavaju se prema srednjem tečaju za predmetno razdoblje. Stavke kapitala preračunavaju se prema povijesnom tečaju. Tečajne razlike nastale preračunavanjem iskazuju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i klasificiraju kao zasebna stavka kapitala (rezerva iz preračuna tečaja). Te tečajne razlike priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je subjekt otuđen.

Usklađenja goodwilla i fer vrijednosti nastala stjecanjem inozemnog poslovanja smatraju se imovinom i obvezama inozemnog poslovanja i preračunavaju se prema zaključnom tečaju.

Na datum izvještavanja važeći su bili sljedeći tečajevi u odnosu na kunu

	Na dan 31. prosinca		
	2016 U kunama	2015 U kunama	2014 U kunama
Euro	7,56	7,64	7,66
Mađarska forinta	2,43	2,44	2,43

Postotno povećanje (smanjenje) tečajeva tijekom godine:

	Na dan 31. prosinca		
	2016 %	2015 %	2014 %
Euro	(0,8)	(0,2)	0,2
Mađarska forinta	(0,4)	0,4	5,32

### g. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema mjere se po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i gubitke od umanjenja vrijednosti. Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja imovine ili trajanja najma, ovisno o tome što je kraće, na sljedeći način:

	Godine
Hotelske zgrade	20 do 60
Namještaj i oprema	4 do 10

Troškovi održavanja nekretnine, postrojenja i opreme priznaju se računu dobiti i gubitka kada nastanu.

Nastali troškovi koji značajno povećavaju nadoknadivi iznos predmetne imovine dodaju se u trošak imovine kao poboljšanje i amortiziraju se tijekom očekivanog korisnog vijeka trajanja poboljšanja.

Nekretnine, postrojenja i oprema ili bilo koji početno priznati značajni dio te imovine prestaje se priznavati u trenutku otuđenja ili kada se ne očekuju buduće ekonomske koristi od njezine upotrebe ili otuđenja. Dobici ili gubici proizašli iz prestanka priznavanja imovine (izračunati kao razliku između neto primitaka i knjigovodstvene vrijednosti imovine) priznaju se u računu dobiti i gubitka kada se imovina prestane priznavati.

Ostatak vrijednosti, korisni vijek trajanja i metode amortizacije imovine preispituju se na kraju svake financijske godine i prospektivno usklađuju ako je prikladno.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ NASTAVAK

### Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

#### h. Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Na svaki datum izvještavanja Grupa provjerava knjigovodstvene iznose svoje nefinancijske imovine kako bi utvrdila postoje li naznake da je došlo do gubitaka zbog umanjenja vrijednosti. Ako postoje takve naznake, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine. Ako nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos određene imovine, Grupa procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac, a kojoj ta imovina pripada.

Nadoknadivi iznos jest fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome što je više. Vrijednost u uporabi procjenjuje se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova na njihovu sadašnju vrijednost koristeći diskontnu stopu prije poreza koja odražava sadašnju tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za tu imovinu.

Ako je nadoknadivi iznos neke imovine (ili jedinice koja stvara novac) procijenjen na iznos niži od knjigovodstvenog, vrijednost imovine smatra se umanjenom i knjigovodstvena se vrijednost te imovine (jedinice koja stvara novac) umanjuje do nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti odmah se priznaju kao trošak.

Kod naknadnog ukidanja gubitka od umanjenja vrijednosti knjigovodstvena vrijednost imovine (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa, pri čemu taj iznos ne smije premašivati knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da se prethodno nije priznao gubitak od umanjenja vrijednosti te imovine (jedinice koja stvara novac). Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod.

#### i. Financijski instrumenti

Financijska imovina unutar opsega MRS-a 39 početno se priznaje po fer vrijednosti uvećanoj za izravno pripadajuće transakcijske troškove, osim u slučaju ulaganja po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka kada se transakcijski troškovi iskazuju u računu dobiti i gubitka.

Nakon početnog priznavanja ulaganja u financijsku imovinu iskazuju se sukladno njihovoj klasifikaciji u jednu od sljedećih kategorija:

##### (i) Krediti i potraživanja

Kredit i potraživanja uključuju (nederivatnu) financijsku imovinu s fiksnim ili odredivim plaćanjima kojom se ne trguje na aktivnom tržištu. Nakon početnog priznavanja kredit i potraživanja mjere se po amortiziranom trošku, umanjenom za ispravak vrijednosti, primjenom metode efektivne kamatne stope pritom uzimajući u obzir transakcijske troškove. Dobici i gubici priznaju se u računu dobitka i gubitka kad se kredit i potraživanja prestanu priznavati ili im se umanjuje vrijednost, kao i tijekom sustavnog procesa amortizacije. Sva financijska imovina Grupe, osim financijske imovine raspoložive za prodaju, klasificira se u kategoriju kredita i potraživanja.

##### 1. Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju obuhvaća (nederivatnu) financijsku imovinu koja je označena kao raspoloživa za prodaju ili nije klasificirana u kredite i potraživanja. Nakon početnog priznavanja financijska imovina raspoloživa za prodaju mjeri se po fer vrijednosti. Dobici ili gubici od usklađenja fer vrijednosti priznaju se izravno u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti u rezervi za neto nerealizirane dobitke (dio ostalih rezervi u kapitalu). U slučaju otuđenja ili umanjenja vrijednosti ulaganja kumulativni dobici ili gubici, koji su prethodno priznati u kapitalu, priznaju se u računu dobiti i gubitka. Prihod od kamata na ulaganja u dužničke instrumente priznaje se u računu dobiti i gubitka primjenom metode efektivne kamatne stope. Dividende od ulaganja priznaju se u računu dobiti i gubitka kada su utvrđena prava njihove isplate.

##### 2. Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka uključuje financijsku imovinu raspoloživu za prodaju i financijsku imovinu koja je početno priznata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Izvedenice, uključujući zasebne ugrađene izvedenice, klasificiraju se kao namijenjene trgovanju osim ako se priznaju kao efektivni instrumenti omeđivanja od rizika.

Grupa nije iskazala financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka



## **Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)**

### **i. Financijski instrumenti (nastavak)**

#### **(ii) Fer vrijednost:**

Fer vrijednost jest cijena koja bi se primila prilikom prodaje imovine ili platila prilikom prijenosa obveze u uobičajenoj transakciji između tržišnih sudionika na dan mjerenja. Fer vrijednost imovine ili obveze mjeri se primjenom pretpostavki koje bi tržišni sudionici primijenili prilikom utvrđivanja cijene imovine ili obveze pod pretpostavkom da tržišni sudionici postupaju u svom najboljem ekonomskom interesu.

Grupa primjenjuje sljedeću hijerarhiju, koja se temelji na najnižoj razini ulaznih podataka koji su značajni za mjerenje fer vrijednosti, kako bi utvrdila i iskazala fer vrijednost financijskih instrumenata tehnikom procjene vrijednosti (posebne metodologije procjene vrijednosti možete naći u bilješci 24).

Razina 1: kotirane (neprepravljene) cijene na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze.

Razina 2: ostale tehnike kod kojih su svi ulazni podaci koji imaju značajan utjecaj na fer vrijednost direktno ili indirektno vidljivi na tržištu.

Razina 3: tehnike kod kojih svi ulazni podaci koji značajno utječu na utvrđenu fer vrijednost nisu temeljeni na vidljivim tržišnim podacima.

Fer vrijednost ulaganja kojima se aktivno trguje na organiziranim financijskim tržištima utvrđuje se na temelju tržišnih cijena na datum izvještavanja. Fer vrijednost ulaganja za koje ne postoji aktivno tržište utvrđuje se tehnikama procjene vrijednosti. Takve tehnike uključuju upotrebu nedavne transakcije koja je obavljena prema tržišnim uvjetima, usporedbu važeće tržišne vrijednosti drugog instrumenta koji je suštinski isti, diskontirani novčani tok ili bilo koji drugi model procjene vrijednosti

#### **(iii) Financijske obveze**

Kamatonosni krediti i posudbe početno se priznaju po fer vrijednosti uvećanoj za izravno pripadajuće transakcijske troškove. Nakon početnog priznavanja kamatonosni krediti i posudbe mjere se po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope kojom se također iskazuju izravno pripadajući transakcijski troškovi. Dobici i gubici priznaju se u računu dobiti i gubitka kad se kredit prestaje priznavati, kao i tijekom sustavnog procesa amortizacije.

#### **(iv) Prestanak priznavanja financijskih instrumenata**

##### **Financijska imovina**

Financijska imovina prestaje se priznavati ako je isteklo ugovorno pravo na novčane tokove po osnovi imovine ili ako Grupa prenese na drugi subjekt svoja prava na primitak novčanih tokova od financijske imovine ili ako preuzme obvezu isplate svih novčanih tokova bez značajnih zakašnjenja trećoj strani i prenese gotovo sve značajne rizike i koristi vlasništva ili ako nije prenijela niti zadržala gotove sve rizike i koristi vlasništva, no prenijela je kontrolu nad imovinom.

##### **Financijske obveze**

Financijska obveza prestaje se priznavati kada je obveza podmirena, tj. kada je obveza izvršena ili otkazana ili istekla. Financijska obveza podmirena je kada dužnik (Grupa) izvrši obvezu uplatom novčanih sredstava, drugom financijskom imovinom, robom i uslugama ili kada ga se zakonski oslobodi obveze.

Kada se postojeća financijska obveza zamijeni drugom obvezom prema istom zajmodavatelju pod značajno različitim uvjetima ili su se uvjeti postojeće obveze značajno promijenili, takva zamjena ili promjena iskazuje se kao podmirenje izvorne obveze i priznavanje nove obveze, a razlika u knjigovodstvenim vrijednostima obveza priznaje se u računu dobiti i gubitka.

#### **(v) Umanjenje vrijednosti financijske imovine**

Grupa na svaki datum izvještavanja procjenjuje je li vrijednost sljedeće financijske imovine ili grupe financijske imovine umanjena na sljedeći način:

##### **Imovina po amortiziranom trošku**

Dokaz umanjenja vrijednosti može uključivati naznake da su dužnici u značajnim financijskim poteškoćama, nepodmirenje ili zakašnjenje plaćanja kamate ili glavnice ili druge vidljive podatke o mjerljivom umanjenju budućih novčanih tokova. Ako postoji objektivni dokaz o gubitku od umanjenja vrijednosti kredita i potraživanja iskazanih po amortiziranom trošku, gubitak od umanjenja vrijednosti iskazuje se u računu dobiti i gubitka i utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova (isključujući buduće kreditne gubitke koji nisu nastali) diskontiranih originalnom efektivnom kamatnom stopom financijske imovine. Gubitak od umanjenja vrijednosti naknadno se ukida ako se povrat imovine može objektivno povezati s događajem koji se dogodio nakon priznavanja umanjenja. Prethodna ukidanje iskazuje se u računu dobiti i gubitka do iznosa prethodnog umanjenja vrijednosti.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ NASTAVAK

### Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

#### i. Financijski instrumenti (nastavak)

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Ako postoje dokazi o umanjenju vrijednosti dužničkih vrijednosnica, kumulativni gubitak, koji se mjeri kao razlika između nabavne vrijednosti i tekuće fer vrijednosti umanjena za gubitak od umanjenja vrijednosti navedene financijske imovine koja je prethodno priznata u računu dobiti i gubitka, uklanja se iz kapitala i priznaje u računu dobiti i gubitka. Ako se naknadno poveća fer vrijednost dužničkog instrumenta, koji je klasificiran kao raspoloživ za prodaju, i ako se povećanje može objektivno povezati s događajem koji se dogodio nakon priznavanja gubitka od umanjenja vrijednosti u računu dobiti i gubitka, gubitak od umanjenja vrijednosti ukida se kroz račun dobiti i gubitka.

U slučaju glavnčkih ulaganja značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti vrijednosnica ispod nabavne vrijednosti smatra se pokazateljem umanjenja vrijednosti imovine. Ako takvi dokazi postoje, kumulativni gubitak, koji se mjeri kao razlika između nabavne vrijednosti i tekuće fer vrijednosti umanjena za gubitak od umanjenja vrijednosti navedene financijske imovine koja je prethodno priznata u računu dobiti i gubitka, uklanja se iz kapitala i priznaje u računu dobiti i gubitka. Gubici od umanjenja vrijednosti glavnčkih instrumenata priznati u računu dobiti i gubitka ne ukidaju se kroz račun dobiti i gubitka. Povećanje njihove fer vrijednost nakon umanjenja vrijednosti priznaje se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i iskazuje u kapitalu.

#### (vi) Prijeboj financijskih instrumenata

Financijska imovina i obveze prebijaju se te se u izvještaju o financijskom položaju iskazuju u neto iznosu kada postoji zakonski provedivo pravo na prijeboj priznatih iznosa i postoji namjera namire na neto načelu ili se realizacija imovine i podmirenje obveza odvija istovremeno. Zakonski provedivo pravo ne smije biti ovisno o budućim događajima i mora biti provedivo u okviru redovnog poslovanja te u slučaju neplaćanja, nesolventnosti ili stečaja Društva ili druge ugovorne strane.

#### j. Zalihe

Zalihe uključuju hranu, pića i sitni inventar te se iskazuju po trošku ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome što je niže.

Trošak obuhvaća trošak nabave izračunat na temelju težinskog prosjeka nabavnih cijena. Mala oprema s ekonomskim vijekom trajanja dužim od jedne godine iskazuje se u dugotrajnoj imovini. Mala oprema amortizira se tijekom njezina ekonomskog vijeka trajanja i priznaje se u poslovnim rashodima.

Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u tijeku redovnog poslovanja umanjenu za procijenjene troškove prodaje

#### k. Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti sastoje se od novca na transakcijskim računima u poslovnim bankama i u blagajni te kratkoročne depozite s rokovima naplate do tri mjeseca ili manje.

#### l. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca priznata u okviru kratkotrajne imovine iskazuju se po amortiziranom trošku (koji je u većini slučajeva jednak njihovom nominalnom iznosu) umanjenom za odgovarajući iznos ispravka vrijednosti za procijenjene nenaplative iznose.

#### m. Priznavanje prihoda

Prihodi se priznaju do stupnja do kojeg je izgledno da će ekonomske koristi pritijecati u Grupi i da se prihod može pouzdano izmjeriti bez obzira na to kada će se obaviti plaćanje. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja uzimajući u obzir ugovorene uvjete plaćanja i isključujući poreze i carine. Grupa procjenjuje svoje aranžmane po kojima se ostvaruju prihodi u odnosu na specifične kriterije kako bi utvrdila djeluje li u svojstvu principala ili agenta. Grupa je zaključila da djeluje u svojstvu principala u svim svojim aranžmanima po kojima se ostvaruju prihodi. Moraju se ispuniti i sljedeći specifični kriteriji priznavanja da bi se prihodi mogli priznati.

#### Hoteli u vlasništvu i najmu

Prvenstveno proizašli iz poslovanja hotela u vlasništvu ili najmu, uključujući najam soba, prodaju hrane i pića i druge usluge, kojima se upravlja pod trgovačkom markom Grupe. Prihod se priznaje kada se sobe koriste, hrana i piće prodaju odnosno pruže usluge.

## **Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)**

### **m. Priznavanje prihoda (nastavak)**

#### **Program posebnih pogodnosti za kupce**

Grupa sudjeluje u programu posebnih pogodnosti za kupce Club Carlson<sup>SM</sup> kako bi pružila kupcima poticaj za uplaćivanje noćenja. Taj programi posebnih pogodnosti za kupce u vlasništvu je društva Carlson<sup>SM</sup> koje njime i upravlja, pa subjekt nema nikakvih obveza u pogledu dodjeljivanja nagradnih bodova osim da voditelju programa isplati naknadu za dodijeljene nagradne bodove. Kupci imaju pravo upotrijebiti nagrade čim su im one dodijeljene.

Grupa kupuje te nagradne bodove od društva Carlson<sup>SM</sup> i dodjeljuje ih kupcima kako bi poboljšala svoj odnos s kupcima umjesto da zaradi maržu od prodaje tih nagradnih bodova. Grupa je zaključila da djeluje u svojstvu principala u takvim transakcijama i da u suštini ostvaruje prihod od dodjele tih nagrada svojim kupcima. Grupa mjeri te prihode po fer vrijednosti i priznaje ih u bruto iznosu umanjenom za troškove sudjelovanja u programu.

### **n. Ključni pokazatelji uspješnosti**

#### **EBITDAR**

Zarada prije poreza, kamata, amortizacije, umanjenja vrijednosti i troškova najma, naknada za koncesiju zemljišta, udjela u pridruženom društvu i izvanrednih stavki (koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi) (EBITDAR) jednaka je prihodima umanjenima za troškove ostvarivanja prihoda (poslovni rashodi). EBITDAR zajedno s EBITDA-om koristi se kao ključni pokazatelj uspješnosti.

#### **EBITDA**

Zarada prije kamata, poreza i amortizacije, izvanrednih stavki (koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi) i gubitka od umanjenja vrijednosti (EBITDA) jednaka je bruto dobiti umanjenoj za operativne troškove proizašle od držanja hotela u najmu.

#### **EBIT**

Zarada prije kamata, izvanrednih stavki (koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi) i poreza (EBIT) jednaka je bruto dobiti iz poslovanja umanjenoj za operativne troškove proizašle od držanja hotela u najmu i vlasništvu.

#### **Ostali prihodi i rashodi**

Ostali prihodi i rashodi odnose se na prihode i rashode koji nisu izravno povezani s operativnim troškovima imovine u vlasništvu ili najmu, primjerice negativni goodwill ili troškove registracije restrukturiranja, usluge pravnog ili financijskog savjetovanja.

### **o. Najmovi**

Najmovi se svrstavaju u financijske najmove kad god se u uvjetima najma gotovo svi rizici i koristi vlasništva prenose na najmoprimca. Svi drugi najmovi svrstani su u poslovne najmove.

#### **Grupa kao najmodavac**

Prihodi od poslovnog najma priznaju se linearno tijekom razdoblja predmetnog najma.

#### **Grupa kao najmoprimac**

Financijski najmovi kojima se Grupi prenose gotovo svi rizici i koristi vlasništva unajmljene imovine kapitaliziraju se na početku najma prema fer vrijednosti unajmljene nekretnine ili sadašnje vrijednosti minimalnog plaćanja za najam, ovisno o tome što je niže.

Plaćanja za najam raspodjeljuju se na financijske troškove i umanjenje obveze za najam kako bi se ostvarila stalna kamatna stopa na preostali iznos obveze. Financijski troškovi priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Imovina u najmu amortizira se tijekom korisnog vijeka trajanja imovine. No, ako se ne može s razumnom sigurnošću pretpostaviti da će imovina prijeći u vlasništvo Grupe po završetku najma, imovina se amortizira tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja imovine ili trajanja najma, ovisno o tome što je kraće.

Plaćanja za poslovni najam priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka linearno tijekom trajanja najma.

### **p. Troškovi posudbe za kvalificiranu imovinu**

Troškovi posudbe koji se mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili proizvodnji kvalificirane imovine kapitaliziraju se kao dio troška nabave te imovine sve do trenutka kad imovina postane spremna za namjeravanu upotrebu ili prodaju. Prihodi od ulaganja zarađeni privremenim ulaganjem namjenskih kreditnih sredstava do početka njihovog trošenja na kvalificiranu imovinu oduzimaju se od troškova posudbe koji se mogu kapitalizirati.

Svi ostali troškovi posudbe priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem nastanu.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ NASTAVAK

### Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

#### q. Porez

##### Tekući porez na dobit

Tekuća porezna imovina i obveze tekućeg i prethodnih razdoblja mjere se po iznosima za koje se očekuje da će ih porezno tijelo vratiti ili će joj se platiti. Za izračun predmetnog iznosa koriste se porezne stope i zakoni koji su na datum izvještavanja na snazi ili u postupku donošenja.

##### Odgođeni porez na dobit

Odgođeni porez na dobit obračunava se metodom bilančne obveze na privremene razlike na datum izvještavanja između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Odgođene porezne obveze priznaju se po svim oporezivim privremenim razlikama, osim:

- (i) ako proizlaze iz početnog priznavanja goodwilla ili imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i ako to priznavanje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak) i
- (ii) u slučaju oporezivih privremenih razlika povezanih s ulaganjima u ovisna društva, pridružena društva i zajednički kontrolirana društva kod kojih se može kontrolirati trenutak ukidanja privremenih razlika i vjerojatno je da se privremene razlike neće ukinuti u doglednoj budućnosti.

Odgođena porezna imovina i obveze i njihove promjene povezane sa stavkama priznatim izravno u kapitalu ili ostaloj sveobuhvatnoj dobiti priznaju se u kapitalu ili ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, a ne u računu dobiti i gubitka.

Odgođena porezna imovina priznaje se za sve odbitne privremene razlike, prenesene neiskorištene porezne olakšice i sve neiskorištene porezne gubitke. Odgođena porezna imovina priznaje se do visine oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje odbitnih privremenih razlika i prenesenih neiskorištenih poreznih gubitaka, osim:

- (i) ako odgođena porezna imovina povezana s odbitnim privremenim razlikama proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i ako to priznavanje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak) i
- (ii) u slučaju odbitnih privremenih razlika povezanih s ulaganjima u ovisna društva, pridružena društva i zajednički kontrolirana društva kada se odgođena porezna imovina priznaje samo u onoj mjeri u kojoj vjerojatno da će se privremene razlike ukinuti u doglednoj budućnosti i da će oporeziva dobit biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika.

Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine provjerava se na svaki datum izvještavanja i umanjuje u onoj mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti raspoloživ dostatan iznos oporezive dobiti za iskorištavanje cijelog ili dijela odgođene porezne imovine. Nepriznata odgođena porezna imovina preispituje se na svaki datum izvještavanja i priznaje se u mjeri u kojoj je postalo vjerojatno da će buduća oporeziva dobit omogućiti povrat odgođene porezne imovine.

Odgođena porezna imovina i obveze obračunavaju se po poreznim stopama za koje se očekuje da će biti u primjeni u godini u kojoj će doći do realizacije imovine ili podmirenja obveze, a koje se temelje na poreznim stopama i poreznim zakonima i propisima koji su na snazi ili u postupku donošenja na datum izvještavanja.

Odgođena porezna imovina i obveze prebijaju se ako postoji zakonski provedivo pravo da se tekućom poreznom imovinom pokriju tekuće porezne obaveze te kada se odgođeni porezi odnose na isti porezni subjekt i isto porezno tijelo.

#### r. Zarada (gubitak) po dionici

Osnovna zarada po dionici obračunava se dijeljenjem neto dobiti (gubitka) tekuće godine koja se pripisuje dioničarima matičnog društva s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u izdanju tijekom godine.

Razrijeđena zarada (gubitak) po dionici obračunava se dijeljenjem neto dobiti (gubitka) tekuće godine s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u izdanju tijekom godine, a potom se uvećava ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje bi bile izdane po konverziji svih potencijalno razrijeđivih redovnih dionica u redovne dionice

## **Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)**

### **s. Standardi koji su objavljeni, ali još nisu na snazi**

Slijedi prikaz standarda koji još nisu na snazi ili koje treba tek usvojiti Europska unija na datum izdavanja konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe. Grupa ima razumno očekivanje da će standardi navedeni u nastavku imati utjecaj na objavljivanje, financijski položaj ili rezultate rada kada se primijene u budućnosti.

Grupa namjerava usvojiti te standarde kada oni postanu obavezni.

Sljedeće je standarde izdao IASB i oni još uvijek nisu na snazi ili ih tek mora usvojiti Europska unija.

#### **MSFI 9 Financijski instrumenti**

U srpnju 2014. IASB je izdao konačnu verziju MSFI-ja 9 Financijski instrumenti u kojem se odražavaju sve faze projekta za rješavanje pitanja financijskih instrumenata i koji zamjenjuje MRS 39 Financijski instrumenti: priznavanje i mjerenje te sve prethodne verzije MSFI-ja 9. Standardom se uvode nove zahtjevi za klasifikaciju i mjerenje, umanjene vrijednosti i računovodstvo zaštite.

MSFI 9 na snazi je za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine, a dozvoljena je i prijevremena primjena. Obavezna je retroaktivna primjena, no usporedne informacije nisu obavezne. Grupa je procijenila puni utjecaj MSFI-ja 9 i ne očekuje nikakav značajan utjecaj od primjene standarda.

#### **MSFI 15 Prihodi od ugovora s kupcima**

MSFI 15 izdan je u svibnju 2014. i njime se uspostavlja novi model u pet koraka koji će se primjenjivati na prihode od ugovora s kupcima. U okviru MSFI-ja 15 prihod se priznaje u iznosu koji odražava naknadu na koju subjekt smatra da ima pravo u zamjenu za prijenos robe ili usluga kupcu. Načela u MSFI-ju 15 jamče strukturiraniji pristup mjerenju i priznavanju prihoda. Novi standard o prihodima vrijedi za sve subjekte i zamjenjuje sve važeće zahtjeve za priznavanje prihoda u okviru MSFI-ja. Obavezna je puna ili prilagođena retroaktivna primjena za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018., a dozvoljena je i prijevremena primjena. Grupa je procijenila puni utjecaj MSFI-ja 15 i ne očekuje nikakav utjecaj od primjene standarda.

#### **MSFI 16 Najmovi**

U siječnju 2016. IASB je izdao MSFI 16 Najmovi (novi standard). Prema novom standardu najam je ugovor ili dio ugovora kojim se prenosi pravo korištenja imovine dogovorenom razdoblju u zamjenu za naknadu.

Prema novom standardu:

- Najmoprimci su obvezni priznati imovinu i pripadajuću obvezu u izvještaju o financijskom položaju za sve najmove (osim u određenim slučajevima) slično kao što se iskazuju financijski najmovi u skladu s MRS-om 17 Najmovi.
- Najmoprimci su obvezni početno priznati obvezu za najam koja proizlazi iz obveze plaćanja najma i pripadajuću imovinu s pravom korištenja. Najmoprimci također odvojeno priznaju kamatne troškove i troškove amortizacije.
- Varijabilna plaćanja za najam, koja ne ovise o promjenama indeksa potrošačkih cijena (CPI) ili kamatnih stopa nego se temelje na rezultatu rada ili upotrebi (kao što je postotak prihoda), najmoprimci priznaju kao rashod u trenutku nastanka, a najmodavci ih priznaju kao prihod u trenutku primitka.
- Ako do promjene varijabilnih plaćanja za najam dođe zbog CPI-ja, najmoprimci su obvezni ponoviti mjerenje obveze za najam, što će rezultirati usklađenjem knjigovodstvene vrijednosti imovine s pravom korištenja.
- U novom su standardu uključena dva izuzeća prema kojima je najmoprimcima dopušteno da se odluče za primjenu metode koja je slična postojećem računovodstvenom iskazivanju poslovnih najмова. U ta izuzeća pripadaju najmovi s osnovnom imovinom niske vrijednosti i najmovi s trajanjem do jedne godine.
- Računovodstveno iskazivanje najmodavaca nije se značajno promijenilo, točnije najmovi se i dalje moraju klasificirati u financijske i poslovne najmove.

Novi standard na snazi je za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. Prijevremena primjena dozvoljena je pod uvjetom istodobne primjene MSFI-ja 15 Prihodi od ugovora s kupcima.

Novim je standardom najmoprimcima dozvoljena njegova puna retroaktivna ili prilagođena primjena na najmove aktivne na datum prijelaza uz određena izuzeća pri primjeni kojima se oslobađa obveze prepravljanja usporednih podataka.

Grupa namjerava procijeniti moguće učinke MSFI-ja 16 na konsolidirane financijske izvještaje u 2017.

Buduća minimalna plaćanja za poslovni najam, koja će se možda morati uključiti u financijske izvještaje, prikazana su u bilješci 11e.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ  
NASTAVAK****Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)****s. Standardi koji su objavljeni, ali još nisu na snazi (nastavak)**

Slijedi prikaz dodataka koji su na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. i čija je prijevremena primjena dozvoljena. Ne očekuje se da će ti dodaci imati utjecaj na Grupu.

Dodaci MRS-u 12: Priznavanje odgođene porezne imovine za nerealizirane gubitke

Dodaci MRS-u 7: Inicijativa za objavom

Razjašnjenja MSFI-ja 15: Prihodi od ugovora s kupcima

Dodaci MSFI-ju 2: Klasifikacija i mjerenje plaćanja temeljenih na dionicama

Dodaci MSFI-ju 4: Primjena MSFI-ja 9 Financijski instrumenti s MSFI-jem 4 Ugovori o osiguranju

**t. Novi i dopunjeni standardi koje je Grupa usvojila**

Grupa je za svoje izvještajno razdoblje koje započinje 01. siječnja 2016. godine usvojilo sljedeće nove i dopunjene MSFI-je koje je odobrila Europska unija i koji su relevantni za financijske izvještaje Grupe:

- Iskazivanje stjecanja udjela u zajedničkom upravljanju – Dodaci MSFI-ju 11
- Pojašnjenje prihvatljivih metoda amortizacije – Dodaci MRS-u 16 i MRS-u 38
- Metoda udjela u nekonsolidiranim financijskim izvještajima – Dodaci MRS-u 27
- Inicijativa za objavom – Dodaci MRS-u 1
- Investicijski subjekti: primjena izuzetaka u pogledu konsolidacije – Dodaci MSFI-ju 10, MSFI-ju 12 i MRS-u 28
- Godišnja poboljšanja za izvještajni ciklus od 2012. do 2014. godine sastoje se od promjena u četiri standarda (MSFI 5, MSFI 7, MSFI 19 i MRS 34).
- Godišnja poboljšanja za izvještajni ciklus od 2010. do 2012. Godine

Usvajanja tih poboljšanja rezultirala su dodatnim objavama u bilješci 21

**Bilješka 3. Značajni događaji tijekom izvještajnog razdoblja****a. Stjecanje 88% udjela u društvu Sugarhill Investments B.V.**

Dana 23. prosinca 2016. Društvo je steklo 88% udjela u društvu Sugarhill Investment B.V. (Sugarhill) od društva Dvadeset Osam d.o.o. (većinski dioničar Društva i član PPHE Hotel Grupe) za naknadu od 460 milijuna kuna (stjecanje). Izračun fer vrijednosti temeljnog kapitala društva Sugarhill na temelju koje je Društvo izdalo nove dionice obavilo je neovisno revizorsko društvo koje pripada skupini Velike četvorke i koje su angažirali izvršni direktori Društva. Vrijednost je utvrdio neovisni revizor kojeg je imenovao sud u skladu s hrvatskim Zakonom o trgovačkim društvima.

Društvo je ovim stjecanjem preuzelo kontrolu nad portfeljem od sedam hotela s četiri ili tri zvjezdice u vlasništvu/suvlasništvu i/ili najmu i jednog hotela s četiri zvjezdice pod upravljanjem. Stjecanjem je Društvo postalo neizravni većinski dioničar društva Arena Hospitality Management d.o.o. (Arena Hospitality) koje je u stopostotnom vlasništvu društva Sugarhill. Stjecanjem je Arena Hospitality kupila od PPHE Hotel Grupe ugovore o upravljanju hotelima koji se odnose na hotele u prethodnom vlasništvu Društva i novostečene hotele u Njemačkoj i Mađarskoj. Nadalje, Društvo također neizravno ostvaruje koristi od ekskluzivne podlicencije za korištenje trgovačke marke Park Plaza® na državnim područjima Hrvatske, Njemačke, Austrije, Bugarske, Slovenije, Bosne i Hercegovine, Crne Gore, Kosova, Srbije, Albanije, Rumunjske, Moldavije, Ukrajine, Slovačke, Češke Republike, Poljske, Bjelorusije i Mađarske.

Stjecanje je iskazano po knjigovodstvenoj vrijednosti jer je riječ o transakciji između društava pod zajedničkom kontrolom. Prospektivno se primijenila metoda knjigovodstvene vrijednosti prednika (bilješka 2a).

Stjecanje je iskazano na dan 31. prosinca 2016. i stoga nije doprinijelo prihodima i dobiti Grupe u 2016. godini. Da je do spajanja došlo početkom 2016. godine, ukupni konsolidirani prihodi i gubitak za razdoblje koje je završilo 31. prosinca 2016. iznosili bi 633,7 milijuna kuna odnosno 101,0 milijuna kuna.

Transakcijski troškovi od stjecanja iskazani su u računu dobiti i gubitka.

Knjigovodstvene vrijednosti prepoznatljive imovine i obveza na dan 31. prosinca 2016. navedene su u nastavku:

<b>Knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>2016 HRK'000</b>
Nekretnine, postrojenja i oprema	224.997
Ostala dugotrajna financijska imovina	42.844
Potraživanja od kupaca	10.693
Novac i novčani ekvivalenti	37.932
Ostala kratkotrajna imovina	10.385
<b>Ukupna imovina</b>	<b>326.851</b>
Ostale dugoročne obveze	8
Obveze prema dobavljačima	13.279
Kratkoročne obveze po kreditima banaka	81.057
Ostale obveze i obračunate obveze	43.296
<b>Ukupne obveze</b>	<b>137.640</b>
<b>Neto imovina</b>	<b>189.211</b>
<b>Ukupna naknada kroz izdavanje novih dionica</b>	<b>(460.006)</b>
<b>Neto razlika priznata kroz rezerve u kapitalu</b>	<b>270.795</b>
Novčani tok prilikom stjecanja	
Neto novčana sredstva stečena s ovisnim društvima	37.932
Novčani izdaci	-
<b>Neto novčani priljev</b>	<b>37.932</b>

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ**  
NASTAVAK**Bilješka 3. Značajni događaji tijekom izvještajnog razdoblja (nastavak)****b. Stjecanje društava grupe Bora**

Dana 30. lipnja 2016. Društvo je steklo društva Arenaturist Zlatne Stijene d.o.o., Arenaturist hoteli d.o.o. i Arenaturist turistička naselja d.o.o. (društva grupe Bora) za naknadu od 108,6 milijuna kuna. Društva grupe Bora bila su prije toga pod zajedničkom kontrolom krajnjeg većinskog dioničara Društva. Djelatnosti tih društava prvenstveno su povezana s jednim hotelom i dva turistička naselja u Puli i Medulinu te pružanjem određenih usluga Društvu.

Dana 31. listopada 2016. Bora društva pripojena su Društvu. Razlika između cijene stjecanja i neto vrijednosti kapitala na datum spajanja iznosila je 23,0 milijuna kuna, što je iskazano u ostalim rezervama kapitala.

**c. Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme**

Na svaki datum izvještavanja Grupa provjerava knjigovodstvene iznose nekretnina, postrojenja i opreme kako bi utvrdila postoje li naznake da je došlo do gubitaka zbog umanjivanja vrijednosti. Grupa je utvrdila da su takve naznake postojale u 2016. godine uzimajući u obzir promjene u operativnoj strategiji i reorganizaciji Društva kao nove grupe, promjene u tržišnim kamatnim stopama i troškovima kapitala te koristeći nalaz procjene sredstava Društva izvršene od strane vanjskog procjenitelja. Postojali su pokazatelji da bi imovina trebala biti umanjena. Društvo je procijenilo nadoknadive iznose te imovine. Ako nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos određene imovine, Grupa procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac, a kojoj ta imovina pripada.

Nadoknadivi iznos jest fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome što je više. Vrijednost u uporabi procjenjuje se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova na njihovu sadašnju vrijednost koristeći diskontnu stopu prije poreza koja odražava sadašnju tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za tu imovinu.

Budući da Grupa nije uspjela utvrditi fer vrijednost imovine jer na tržištu ne postoje usporedive transakcije, Grupa je izračunala vrijednost u uporabi svake jedinice koja stvara novac.

Direktori su procijenili nadoknadivi iznos imovine na bazi financijske analize rezultata svake jedinice koja stvara novac, usporedbe sa sličnim jedinicama u hotelskoj industriji i uzimajući u obzir operativne planove imovine.

To je rezultiralo većim ili manjim knjigovodstvenim vrijednostima nekih jedinica koje stvaraju novac u odnosu na njihove vrijednosti u uporabi. Međutim, ukupna vrijednost svih jedinica Grupe koje stvaraju novac bila je veća od njihove knjigovodstvene vrijednosti.

Ako je nadoknadivi iznos neke imovine niži od njezine knjigovodstvene vrijednosti, umanjuje se vrijednost imovine i knjigovodstvena se vrijednost te imovine (jedinice koja stvara novac) umanjuje do nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjivanja vrijednosti priznati su kao rashod u iznosu od 148,6 milijuna kuna u 2016. (vidi bilješku 4).

Uprava je zaključila da je nadoknadivi iznos preostale imovine veći od njezine knjigovodstvene vrijednosti tako da nije bilo potrebe za određivanjem rezerviranja za umanjivanje vrijednosti.



**Bilješka 4. Nekretnine, postrojenja i oprema**

	Zemljište i građevinski objekti HRK'000	Namještaj i oprema HRK'000	Nekretnine i imovina u izgradnji HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2014.	1.697.836	175.623	13.559	1.887.018
Povećanja tijekom godine	118.752	27.510	129	146.391
Smanjenja tijekom godine	(23.721)	(7.787)	–	(31.508)
Stanje na dan 31. prosinca 2014.	1.792.867	195.346	13.688	2.001.901
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2014.	567.079	114.982	–	682.061
Rezerviranja za amortizaciju	55.415	13.995	–	69.410
Smanjenja tijekom godine	(23.338)	(7.787)	–	(31.125)
Stanje na dan 31. prosinca 2014.	599.156	121.190	–	720.346
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2014.	1.193.711	74.156	13.688	1.281.555
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2015.	1.792.867	195.346	13.688	2.001.901
Povećanja tijekom godine	62.031	10.081	317	72.429
Smanjenja tijekom godine	(905)	(3.624)	–	(4.529)
Prijenos	–	4.440	(4.440)	–
Stanje na dan 31. prosinca 2015.	1.853.993	206.243	9.565	2.069.801
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2015.	599.156	121.190	–	720.346
Rezerviranja za amortizaciju	46.566	13.020	–	59.586
Smanjenja tijekom godine	(679)	(3.545)	–	(4.224)
Stanje na dan 31. prosinca 2015.	645.043	130.665	–	775.708
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2015.	1.208.950	75.578	9.565	1.294.093
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2016.	<b>1.853.993</b>	<b>206.243</b>	<b>9.565</b>	<b>2.069.801</b>
Povećanja tijekom godine	<b>17.690</b>	<b>11.136</b>	<b>22.757</b>	<b>51.583</b>
Stjecanje društva Sugarhill	<b>187.120</b>	<b>52.050</b>	–	<b>239.170</b>
Smanjenja tijekom godine	<b>(23.050)</b>	<b>(7.422)</b>	–	<b>(30.472)</b>
Stanje na dan 31. prosinca 2016.	<b>2.035.753</b>	<b>262.007</b>	<b>32.322</b>	<b>2.330.082</b>
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2016.	<b>645.043</b>	<b>130.665</b>	–	<b>775.708</b>
Rezerviranja za amortizaciju	<b>57.767</b>	<b>16.160</b>	–	<b>73.927</b>
Stjecanje društva Sugarhill	<b>1.286</b>	<b>12.887</b>	–	<b>14.173</b>
Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme	<b>148.584</b>	–	–	<b>148.584</b>
Smanjenja tijekom godine	<b>(21.057)</b>	<b>(6.086)</b>	–	<b>(27.143)</b>
Stanje na dan 31. prosinca 2016.	<b>831.623</b>	<b>153.626</b>	–	<b>985.249</b>
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2016.	<b>1.204.130</b>	<b>108.381</b>	<b>32.322</b>	<b>1.344.833</b>

- a. Troškovi posudbe nisu kapitalizirani 2016. godine (2015.: 499 tisuća kuna, 2014.: HRK 459 tisuća kuna po stopi od 5%, tj. prosječnoj efektivnoj kamatnoj stopi predmetne posudbe).
- b. Informacije o založnim pravima potražite u bilješci 11.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

### NASTAVAK

#### Bilješka 4. Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

##### c. Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Slijedi prikaz neto gubitaka od umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme priznati u konsolidiranom računu dobiti i gubitka u okviru troška amortizacije:

	2016 HRK'000
Izveštajni segment	
Hoteli	98.048
Apartmani	45.829
Sjedište i ostalo	4.707
	<b>148.584</b>

Nadoknadivi iznos imovine jest njezina vrijednost u uporabi. Izračun se temeljio na jedinicama imovine koje stvaraju novac. Svaki hotel, turističko naselje i kamp predstavlja zasebnu jedinicu koja stvara novac.

Stopa prije poreza korištena u izračunu vrijednosti u uporabi u godini koja je završila 31. prosinca 2016. Iznosila je 9,1 %.

Informacije o umanjenju vrijednosti potražite u bilješci 3.

##### d. Preuzete obveze po poslovnom najmu – gdje je Društvo najmodavac

Dio nekretnina, postrojenja i opreme Društva dano je u poslovni najam.

Poslovni najam odnosi se na najam prodavaonica i restorana ili poslovnih prostora i opreme. Tijekom 2016. godine Društvo je ostvarilo prihod od najama u iznosu od 10.071 tisuću kuna (2015.: 9.790 tisuće kuna, 2014.: 8.908 tisuća kuna).

Slijedi prikaz budućih ukupnih primitaka od minimalnih plaćanja za poslovni najam prema ugovorima sklopljenim do 31. prosinca:

	Na dan 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
(u tisućama kuna)			
Do 1 godine	10.336	9.452	9.104
Od 2 do 5 godina	7.629	9.422	2.760
Više od 5 godina	417	76	–
	<b>18.382</b>	18.950	11.864

**Bilješka 5. Krediti i ulaganja u zajedničke pothvate**

Popis zajednički kontroliranih društva potražite u prilogima..

**Ulaganja u zajedničke pothvate:**

	Na dan 31.prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima*	<b>33.236</b>	–	–
Udio neto imovine prema metodi udjela	<b>58</b>	–	–
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima	<b>33.294</b>	–	–

\* Zajam u eurima iznosi 4,0 milijuna eura i ima kamatnu stopu LIBOR +2,5% godišnje. Zajam dospijeva 7. lipnja 2023.

Stjecanjem Sugarhill Grupe Društvo je steklo udjele u zajedničkom pothvatu i zajmove dane zajedničkom pothvatu (bilješka 3a). U tablici u nastavku nalaze se bilance društava zajedničkog pothvata na dan 31. prosinca.

	Na dan 31. prosinca			
	art'otel berlin Mitte/Park Plaza ABM Hotel Holding B.V.	Betriebsgesell schaft mbh	ABK Hotel Holding B.V.	Park Plaza Betriebsgesell schaft mbh
<b>Imovina</b>				
Dugotrajna imovina:				
Nekretnine, postrojenja i oprema	63.160	20.028	52.738	8.646
	<b>63.160</b>	<b>20.028</b>	<b>52.738</b>	<b>8.646</b>
Kratkotrajna imovina:				
Zalihe	–	166	–	121
Potraživanja od povezanih strana	20.194	–	1.882	10.913
Potraživanja od kupaca	–	1.224	–	967
Potraživanja i ostala kratkotrajna imovina	–	651	–	129
Novac i novčani ekvivalenti	2.177	922	7.565	1.194
	<b>22.371</b>	<b>2.963</b>	<b>9.447</b>	<b>13.324</b>
<b>Ukupna imovina</b>	<b>85.531</b>	<b>22.991</b>	<b>62.185</b>	<b>21.970</b>
<b>Kapital i obveze</b>				
Kapital:				
Temeljni kapital	–	189	–	189
Rezerve za zaštitu od rizika	(4.353)	–	(4.572)	–
(Preneseni gubitak) / zadržana dobit	10.770	(22.711)	8.532	(2.494)
	<b>6.417</b>	<b>(22.522)</b>	<b>3.960</b>	<b>(2.305)</b>
Dugoročne obveze:				
Obveze po kreditima banaka	38.824	–	40.774	–
Ostale obveze	34.509	9.183	12.115	19.597
	<b>73.333</b>	<b>9.183</b>	<b>52.889</b>	<b>19.597</b>
Kratkoročne obveze:				
Obveze prema dobavljačima	257	1.829	219	967
Ostale obveze i obračunate obveze	3.877	3.401	3.424	1.822
Obveze prema povezanim stranama	37	31.100	–	1.889
Obveze po kreditima banaka	1.610	–	1.693	–
	<b>5.781</b>	<b>36.330</b>	<b>5.336</b>	<b>4.678</b>
<b>Ukupne obveze</b>	<b>79.114</b>	<b>45.513</b>	<b>58.225</b>	<b>24.275</b>
<b>Ukupni kapital i obveze</b>	<b>85.531</b>	<b>22.991</b>	<b>62.185</b>	<b>21.970</b>

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

### NASTAVAK

#### Bilješka 6. Ostala dugotrajna financijska imovina

	Na dan 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Dugoročna potraživanja	177	1.337	3.107
Jamčevine za najamnine	9.550	–	–
	<b>9.727</b>	1.337	3.107

#### Bilješka 7. Potraživanja od kupaca

##### a. Pregled:

	Na dan 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Potraživanja od kupaca	25.468	11.183	9.740
Umanjeno za ispravak vrijednosti sumnjivih potraživanja	(4.328)	(6.693)	(6.744)
	<b>21.140</b>	4.490	2.996

Potraživanja od kupaca nisu kamatonosna. U skladu s politikom Grupe propisano je prosječno dospijeće plaćanja od 30 dana.

##### b. Kretanja u ispravku vrijednosti sumnjivih potraživanja bila su sljedeća::

	HRK'000
Na dan 1. siječnja 2014.	6.579
Nova rezerviranja	165
Na dan 31. prosinca 2014.	6.744
Smanjenje	(51)
Na dan 31. prosinca 2015.	6.693
Smanjenje	(2.365)
<b>Na dan 31. prosinca 2016.</b>	<b>4.328</b>

##### c. Na dan 31. prosinca analiza starosne strukture potraživanja od kupaca bila je kako slijedi:

	Total HRK'000	Nedospjelo HRK'000	Dospjelo			
			< 30 dana HRK'000	31 do 61 dana HRK'000	61 do 90 dana HRK'000	> 90 dana HRK'000
<b>2016</b>	<b>25.468</b>	<b>4.600</b>	<b>4.168</b>	<b>8.752</b>	<b>1.810</b>	<b>6.120</b>
2015	11.183	4.350	1.092	64	101	5.576
2014	9.740	3.182	140	23	320	6.075

## Bilješka 8. Ostala potraživanja i predujmovi

	Na dan 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Unaprijed plaćeni troškovi budućeg razdoblja	3.427	3.640	3.447
Predujmovi za stjecanje imovine u trajnom vlasništvu u Njemačkoj	7.558	–	–
PDV	5.916	1.250	1.193
Porez na dobit	4.110	24	3.592
Povezane strane	137	–	–
Ostalo	1.000	–	–
	<b>22.148</b>	4.914	8.232

## Bilješka 9. Novac i novčani ekvivalenti

Na novac koji se nalazi na transakcijskim računima u poslovnim bankama dobivaju se kamate po promjenjivim kamatnim stopama na temelju dnevnih pasivnih stopa banke. Kratkoročni depoziti imaju različita razdoblja trajanja od jednog dana do tri mjeseca ovisno o neposrednim potrebama Grupe za novčanim sredstvima te se na njih dobiva kamata po odgovarajućim stopama za kratkoročne depozite.

## Bilješka 10. Kapital i rezerve

### a. Temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. godine temeljni kapital Društva iznosio je 43.650 tisuća kuna i podijeljen je na 2.182.500 redovnih dionica pojedinačnog nominalnog iznosa od 20,00 kuna..

### b. Neupisani temeljni kapital

Na dan 23. prosinca 2016. Uprava Društva donijela je odluku o povećanju temeljnog kapitala Društva kroz izdavanje 1.091.250 novih redovnih dionica na ime Društva (nominalne vrijednosti 20,00 kuna) po jediničnoj cijeni dionice od 421,54 kuna i ukupnoj vrijednosti od 460.005.525 kuna, što služi kao naknada za stjecanje 88% udjela u društvu Sugarhill. Ukupni iznos od 460.005.525 kuna alociran je u rezerve kapitala Društva jer upis dionica nije izvršen prije kraja godine. (vidi bilješku 24)

### c. Priroda i svrha rezervi:

#### Ostale rezerve

Ostale rezerve uglavnom se sastoje od rezultata transakcija koje su utjecale na kapital Grupe i uključuju stjecanja ovisnih društva od povezanih društava i promjene fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju.

#### Rezerve za zaštitu od rizika

Ova se rezerva sastoji od dobitka ili gubitka od instrumenta omeđivanja rizika u zaštiti novčanog toka za koji se utvrdi da je učinkovit.

#### Zakonske rezerve

Zakonska rezerva određuje se sukladno hrvatskim propisima prema kojima je Društvo dužno u zakonske rezerve unositi najmanje 5% dobiti tekuće godine sve dok te rezerve zajedno s kapitalnom dobiti ne dosegnu visinu od 5% temeljnog kapitala Društva.

Ova rezerva nije raspodjeljiva. Na dan 31. prosinca 2016. godine zakonske rezerve iznose 2.182 tisuće kuna ili 5% izdanog temeljnog kapitala (2015.: 2.182 tisuće kuna, 2014.: 2.129 tisuća kuna).

#### Ostale rezerve

Na dan 31. prosinca 2016. godine ostale rezerve u iznosu od 373,3 milijuna kuna (2015.: 638,8 milijuna kuna, 2014.: 638,8 milijuna kuna) sastojale su se od sljedećeg:

- rezerve kapitala od 638,8 milijuna kuna u kojima 611,1 milijun kuna (2015. i 2014.: 611,1 milijuna kuna) otpada na smanjenje temeljnog kapitala, 25,4 milijuna kuna (2015. i 2014.: 25,4 milijuna kuna) otpada na rezerve prenesene iz zadržane dobiti prethodnih godina, 4,0 tisuće kuna (2015. i 2014.: 4,0 tisuće kuna) otpada na rezerve za vlastite dionice, 115 tisuća kuna (2015.: 78,0 tisuća kuna, 2014.: 66,0 tisuća kuna) otpada na revalorizacijske rezerve formirane od nerealiziranih dobitaka po fer vrijednost od financijske imovine raspoložive za prodaju te 2,2 milijuna kuna (2015. i 2014.: 2,2 milijuna kuna) otpada na zakonske rezerve.
- Ostale rezerve kapitala u iznosu od 288,5 milijuna kuna koje su negativne u odnosu na razliku između cijene stjecanja i neto knjigovodstvene vrijednosti Sugarhill Grupe (vidi bilješku 3A)
- Ostale rezerve za razliku između kupovne cijene društava grupe Bora i neto knjigovodstvene vrijednosti društava grupe Bora. Ta razlika od 23,0 milijuna kuna izravno je priznata u kapitalu.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ NASTAVAK

### Bilješka 11. Zalozi, potencijalne i preuzete obveze

#### a. Zalozi, instrumenti osiguranja i vrijednosnice

Sve banke osigurale su svoja pozajmljena sredstva zasnivanjem založnog prava nad hotelskim objektima neto knjigovodstvene vrijednosti od 567.659 tisuća kuna (2015.: 651.655 tisuća kuna; 2014.: 567.404 tisuće kuna).

#### b. Ograničena novčana sredstva

U okviru tri ugovora o kreditu Zagrebačke banke d.d. Društvo je obvezno održavati minimalni saldo na rezervnom računu za servisiranje duga ('DSRA) od 1. rujna 2016. do trenutka kada se na temelju revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja za godinu koja završava 31. prosinca 2019. potvrdi da je Grupa na konsolidiranoj razini ispunila restriktivne financijske ugovorne obveze. Društvo će u svakom trenutku osigurati minimalni saldo na DSRA-u u iznosu koji je jednak iznosu dviju sljedećih uzastopnih rata glavnice, uključujući pripadajuće obračunate kamate. Depoziti na DSRA-u na dan 31. prosinca 2016. u iznosu od 41,7 milijuna kuna u konsolidiranim financijskim izvještajima iskazani su kao ograničena novčana sredstva.

#### c. Preuzete obveze

##### (i) Ugovori o upravljanju i davanju franšize

1. U prosincu 2016. Grupa je postojeće Ugovore o upravljanju za svoje hrvatske, njemačke i mađarske članove aneksirala, izmijenila i inovirala u cilju sklapanja dva odvojena Ugovora:
  - a. Ugovor o upravljanju s Arena Hospitality (novo formirano hrvatsko operativno poduzeće) prema kojem svi članovi plaćaju godišnju temeljnu naknadu izračunatu kao postotak na ukupni prihod i godišnju poticajnu naknadu izračunatu kao postotak na usklađenu bruto dobit iz poslovanja. Ti ugovori sklopljeni su na razdoblje od 15 do 30 godina; i
  - b. Ugovor o licenci, prodaji i marketingu s članom PPHE Hotel Grupe (kao davatelja licence) po kojem svaki član Grupe plaća godišnju naknadu kao postotak od ukupnog prihoda za, između ostalog, i određene usluge PPHE Hotel Grupe. Razdoblje sklapanja Ugovora slijedi razdoblje važenja Ugovora o upravljanju.

Sve do dopune, izmjene i inoviranja, Grupa je PPHE Hotel Grupi plaćala godišnju naknadu za upravljanje izračunatu kao postotak na prihode i usklađenu bruto dobit iz poslovanja za svaku od svojih hrvatskih članova.

2. Dodatno, u prosincu 2016., kao rezultat kupnje udjela u Sugarhillu, Grupa je dobila ekskluzivno pravo upravljanja i razvoja hotela koji nose Park Plaza Brand u 18 zemalja unutar regije zmelja Srednje i Istočne Europe za period od 30 godina.

##### (ii) Obveze po ugovoru o izgradnji:

Na dan 31. prosinac 2016. Društvo je preuzelo obveze za kapitalna ulaganja u iznosu od 435,0 milijuna kuna za stjecanje dva hotela u trajnom vlasništvu u Njemačkoj i od 15,0 milijuna kuna za izgradnju nogometnih igrališta od umjetne trave i novog bazena.

##### Jamstva:

1. Jamstvo za kredit za izgradnju koji je odobren društvu Park Plaza Nuremberg GmbH dao je PPHE Hotel Group: na dan 31. prosinca 2016. povučeno je 81,1 milijun kuna (10,7 milijuna eura). PPHE Hotel Group Ltd ostat će jamac po tome kreditu sve dok se ne izda potvrda o tome da je na dan 31. prosinca 2017. Društvo ispunilo restriktivne financijske ugovorne uvjete iz određenih ugovora o kreditu Zagrebačke banke d.d. Društvo će dati recipročno jamstvo društvu PPHE Hotel Group na dan 31. prosinca 2017. nakon dobivanja prethodno navedene potvrde.
2. Za glavnice i kamate u kreditu od 11,5 milijuna eura (86,0 milijuna kuna), koji je društvima ABM Hotel Holding B.V. i PPBK Hotel Holding B.V. (ranije ABK Hotel Holding B.V.) odobrila banka Deutsche Hypothekenbank, jamstvo daje PPHE Hotel Group. PPHE Hotel Group ostat će jamac sve dok se ne izda potvrda od tome da je na dan 31. prosinca 2017. Društvo ispunilo restriktivne financijske ugovorne uvjete iz određenih ugovora o kreditu Zagrebačke banke d.d. Društvo će dati recipročno jamstvo društvu PPHE Hotel Group na dan 31. prosinca 2017. nakon dobivanja prethodno navedene potvrde.

**Bilješka 11. Zalozi, potencijalne i preuzete obveze nastavak (nastavak)****d. Potencijalne obveze**

Društvo je tuženik i tužitelj u nekoliko sudskih sporova koje proizlaze iz redovnog poslovanja uključujući pravni spor s društvom Herculanea d.o.o., Pula koji nije još riješen. U financijskim izvještajima za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. rezerviranja za određene sudske sporove iznose 29,9 milijuna kuna (2015.: 30,2 milijuna kuna, 2014.: 28,4 milijuna kuna), kao što je navedeno u bilješci 13. Neizvjesnost i rizik uzeti su u obzir kod najbolje procjene visine rezerviranja.

**e. Ugovori o najmu:**

Grupa upravlja gradskim hotelima (Njemačka i Mađarska) i koristi se određenim poslovnim prostorima pod različitim ugovorima o poslovnom najmu prema kojima su u najmu građevinski objekt, inventar, namještaj i oprema. Riječ je o dugoročnim ugovorima na temelju kojih Grupa iznajmljuje hotel od treće strane, tj. vlasnika nekretnine, na razdoblje od 20 do 25 godina i koji često uključuju mogućnost produženja na različita razdoblja. Mjesečna plaćanja za najam jednaka su određenom postotku poslovnih prihoda ili bruto dobiti iz poslovanja tog hotela, no u većini slučajeva propisan je minimalni iznos koji ne ovisi o poslovnim prihodima ili bruto dobiti iz poslovanja. Troškovi najma iskazani u računu dobiti i gubitka uglavnom se sastoje od minimalnih plaćanja za najam

Slijedi prikaz budućih minimalnih obveza na osnovi neopozivih poslovnih najмова:

	2016 HRK'000
Unutar jedne godine	43.515
Od jedne do pet godina	173.463
Više od pet godina	228.257
	<b>445.235</b>

**Bilješka 12. Obveze po kreditima banaka**

Slijedi prikaz kredita koje su banke odobrile Grupi:

Na dan 31. prosinca 2016.

Banka/kredit	Nedospjeli iznos HRK '000	Valuta	Kamatna stopa	Dospijeće
Zagrebačka banka d.d.	437.360	EUR	EURIBOR+4,84-5,9%	2023.–2031.
Zagrebačka banka d.d. (IBRD, HBOR)	35.821	EUR	EURIBOR+3,45%	2039.
Zagrebačka banka d.d. (HBOR)	48.771	EUR	3%	2031.
Zagrebačka banka d.d. (HBOR)	16.077	HRK	5%	2027.
HBOR	37.034	EUR	3%	2032.
ADDIKO/HETA Klagenfurt	2.709	EUR	EURIBOR+1,25%	2018.
Deutsche Hypothekenbank	81.057	EUR	EURIBOR+1,6%	Pro2017.
	<b>658.829</b>			
Obračunate kamate	3.142			
Kapitalizirani transakcijski troškovi	(2.861)			
Ukupno	<b>659.110</b>			

Nedospjeli iznos HRK '000	Analiza dospijeća					Poslije toga
	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	
<b>658.829</b>	135.430	58.155	57.624	60.472	60.472	286.676

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješci 11

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ NASTAVAK

### Bilješka 12. Obveze po kreditima banaka (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2015.

Banka/kredit	Nedospjeli iznos HRK '000	Valuta	Kamatna stopa	Dospijeće
Zagrebačka banka d.d.	241.892	EUR	EURIBOR+4,84-5,9%	2023.–2031.
Zagrebačka banka d.d. (IBRD, HBOR)	37.778	EUR	EURIBOR+3,45%	2039.
Zagrebačka banka d.d. (HBOR)	52.610	EUR	3%	2031.
Zagrebačka banka d.d. (HBOR)	17.538	HRK	5%	2027.
HBOR	37.411	EUR	3%	2032.
ADDIKO/HETA Klagenfurt	5.778	EUR	EURIBOR+1,25%	2018.
<b>Ukupno</b>	<b>393.007</b>			

Nedospjeli iznos HRK '000	Analiza dospijeća					Poslije toga
	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	
<b>393.007</b>	23.544	30.391	28.754	28.203	31.081	251.034

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješki 11.

Na dan 31. prosinca 2014.

Banka/kredit	Nedospjeli iznos HRK '000	Valuta	Kamatna stopa	Dospijeće
Zagrebačka banka d.d.	242.045	EUR	EURIBOR+4,84-5,9%	2023.–2031.
Zagrebačka banka d.d. (IBRD, HBOR)	38.308	EUR	EURIBOR+3,45%	2039.
Zagrebačka banka d.d. (HBOR)	53.630	EUR	3%	2031.
Zagrebačka banka d.d. (HBOR)	19.000	HRK	5%	2027.
ADDIKO/HETA Klagenfurt	11.432	EUR	EURIBOR+1,25%	2018.
<b>Total</b>	<b>364.415</b>			

Nedospjeli iznos HRK '000	Analiza dospijeća					Poslije toga
	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	
<b>364.415</b>	20.095	23.054	29.388	27.744	27.189	236.945

Društva Grupe koja su zajmoprimci u prethodno navedenim kreditima moraju u okviru tih kredita ispuniti određene restriktivne financijske ugovorne uvjete opisane u nastavku:

- U okviru tri kredita Zagrebačke banke d.d. zajmoprimac mora osigurati da je prosječni koeficijent pokrivenosti otplate duga (ADSCR) jednak ili veći od 2,0 na kraju 2016., jednak ili veći od 1,75% na kraju 2017., jednak ili veći od 2,25 na kraju 2018. i jednak ili veći od 2,5 na kraju 2019. godine te svake sljedeće kalendarske godine do dospijeća kredita. ADSCR je pokazatelj pokrivača rashoda kredita, a predstavlja odnos godišnjih ostvarenih novčanih sredstava uvećanih za upravljачke naknade, otplate kredita bankama i drugim financijskim institucijama te uvećanih za novac na početku razdoblja zatim sve podijeljeno sa troškovima servisiranja kredita prema bankama, drugim financijskim institucijama. Nadalje, Društvo mora osigurati da je koeficijent pokrivenosti kamate (kamate u odnosu na EBIT) veći od 2,5 na kraju 2016. te svake sljedeće kalendarske godine do dospijeća kredita. Osim toga, Društvo mora osigurati da je pokazatelj neto poluge niži od 6.00 na kraju 2016., niži od 4,50 na kraju 2017., niži od 4,00 na kraju 2018., niži od 3,5 na kraju 2019., niži od 2,5 na kraju 2020. i niži od 2,00 na kraju 2021. godine te svake sljedeće kalendarske godine do dospijeća kredita, što znači da odnos neto financijskog duga prema EBITDA mora zadovoljavati te kriterije.
- U okviru nekih kredita Zagrebačke banke zajmoprimac mora osigurati da je koeficijent pokrivenosti otplate duga (DSCR) barem 1,2 te da je zbroj kapitala i iznosa vlasničkih zajmova veći od iznosa kredita banaka.



**Bilješka 12. Obveze po kreditima banaka (nastavak)**

c. U okviru kredita banke Deutsche Hypothekenbank koji je odobren društvu Park Plaza Nuremberg zajmoprimac mora osigurati da iznos preostalih obveza po kreditu ne premašuje 65% vrijednosti nekretnine i da DSCR ne padne ispod 1,40 od početka kredita pa do njegova dospijea.

Više o jamstvima u okviru tih ugovora o kreditu potražite u bilješci 11.

Na dan 31. prosinca 2016. Grupa je ispunila sve restriktivne uvjete banaka.

**Bilješka 13. Rezerviranja**

	Na dan 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Rezerviranja za sudske sporove	29.887	30.239	28.435
Rezerviranja za koncesijsku naknadu za zemljišta	25.413	19.562	14.985
	<b>55.300</b>	49.801	43.420

**Rezerviranja za sudske sporove**

Društvo je tuženik u pet sudskih sporova povezanih s potraživanjima društava za komunalne usluge Pula Herculanea d.o.o. (jedan) i Vodovod Pula d.o.o. (četiri). Svi sporovi povezani su s plaćanjem naknada/pristojbi za održavanje i razvoj vodovodne i kanalizacijske infrastrukture koje su naplaćene Društvu na temelju potrošnje vode u kubičnim metrima za razdoblje od 1999. do 2012. godine. Određena su rezerviranja za ukupna osnovna potraživanja i potencijalne kamate iznosu od 29,9 milijuna kuna. Društvo osporava ta potraživanja i uložilo je prigovor prijeloja na vrijednost određenih ulaganja u vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu koju je izgradilo Društvo.

**Rezerviranja za koncesijsku naknadu za zemljišta**

Sukladno odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Zakon“), Društvo je Republici hrvatskoj podnijelo zahtjeve za davanje koncesija na turistička zemljišta na razdoblje od 50 godina (najdulje dopušteno razdoblje) vezano uz zemljišta u osam kampova i tri turistička naselja u Hrvatskoj. Prema saznanjima Društva, od donošenja Zakona u 2010. godini u Republici Hrvatskoj nije sklopljen niti jedan ugovor o koncesiji vezano uz turistička zemljišta u kampovima/turističkim naseljima zbog nejasnih odredbi u Zakonu i ostalim povezanim propisima. Status zahtjeva Društva za koncesije je sličan statusu zahtjeva za koncesije koje su podnijela druga poduzeća u Republici Hrvatskoj. Vezano uz uvjete koncesije u gore spomenutih osam kampova, Republika Hrvatska i Društvo moraju: (i) utvrditi suvlasničke udjele u zemljištu (na osnovu kojih bi bili određeni konačni iznosi koncesijskih naknada plativih za dio zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske), te (ii) nakon što Republika Hrvatska dodjeli koncesiju, sklopiti predmetne ugovore o koncesiji. U praksi, poduzeća koja su podnijela zahtjeve za prvenstvenu koncesiju redovno plaćaju avansnu koncesijsku naknadu u visini od 50% koncesijske naknade obračunate u skladu s primjenjivim propisima. Shodno tomu, Društvo će nastaviti plaćati 50% koncesijskih naknada za osam kampova i akumulirati preostalih 50% sve do rješavanja ugovora o koncesiji, što je iskazano kao rezerve u financijskim izvješćima.

**Bilješka 14. Ostale obveze i obračunate obveze**

	Na dan 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
PDV i porezi	8.628	1.045	1.040
Zaposlenici	6.379	5.757	5.059
Porez na dobit	381	5.461	–
Odgođeno plaćanje troškova	22.534	9.984	10.880
Obračunate obveze za najam	9.411	–	–
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	3.429	3.446	3.679
Obveze za stjecanje zemljišta	10.233	–	–
Ostalo	413	487	445
	<b>61.408</b>	26.180	21.103

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

### NASTAVAK

#### Bilješka 15. Prihodi

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Sobe	353.583	329.649	290.905
Hrana i piće	63.769	54.992	47.214
Manji operativni prihodi*	8.448	8.328	7.140
Prihod od najma	10.071	9.790	8.908
	<b>435.871</b>	402.759	354.167

\* Manji operativni prihodi sastoje se od prihoda od niza ugostiteljskih usluga kao što su najam ležaljki i suncobrana, naknade za novčane transakcije, razne wellness usluge, sportske aktivnosti itd.

#### Bilješka 16.

##### (i) Poslovni rashodi

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Plaće i povezani troškovi	125.890	117.232	108.603
Naknade za franšizu, rezervacije i provizije (vidi bilješku 16(c)(1))	22.960	18.622	15.513
Hrana i piće	28.333	24.478	20.586
Osiguranja i porez na nekretnine	11.069	11.302	11.587
Komunalna naknada	21.992	22.894	23.192
Administrativni troškovi	12.856	13.447	12.733
Troškovi održavanja	14.367	14.032	12.886
Troškovi za posteljinu, pranje i čišćenje	3.364	2.127	1.822
Materijal	5.890	6.473	5.572
IT troškovi	2.880	2.705	2.398
Putni troškovi	2.635	1.858	2.289
Marketing	11.044	10.682	9.675
Naknada za upravljanje	21.404	19.752	19.997
Ostali troškovi	10.416	11.443	9.079
	<b>295.100</b>	277.047	255.932

(ii) U ostalim troškovima sadržane su naknade revizorima (2016: 328, 1 tisuća kuna, 2015: 534, 6 tisuća kuna, 2014: 460, 3 tisuća kuna), te naknada za porezno savjetovanje (2016: 90, 7 tisuća kuna, 2015: 90, 0 tisuća kuna, 2014: 91,3 tisuća kuna).

**Bilješka 17. Financijski rashodi**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Kamate i ostali financijski troškovi za kredite banaka	24.570	16.930	14.473
Kamate na kredite Grupe	4.264	13.769	13.645
Ostvareni gubitak od prijevremene otplate strane	12.611	–	–
Tečajne razlike	(779)	1.063	1.189
Ostalo	341	623	140
	<b>41.007</b>	32.385	29.447

**Bilješka 18. Ostali prihodi i rashodi**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Ostali troškovi	(6.612)	(1.297)	(1.416)
	<b>(6.612)</b>	(1.297)	(1.416)

Ostali troškovi u 2016. godini odnose se na troškove stručnih savjetnika za restrukturiranje Grupe u 2016. godini.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ**  
 NASTAVAK

**Bilješka 19. Porez na dobit**
**a. (Trošak) dobit od poreza iskazana u računu dobiti i gubitka:**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Tekući porez	70	5.501	–
Odgođeni porez	(23.786)	292	1.951
	<b>(23.716)</b>	5.793	1.951

**b. Slijedi prikaz glavnih odgođenih poreznih obveza i imovine koje je Grupa priznala i promjene u njima tijekom razdoblja:**

	Preneseni porezni gubitak HRK'000	Vremenske razlike za rezerviranja i obračunate obveze HRK'000	Nekretnine, postrojenja i oprema HRK'000	Ukupno HRK'000
Stanje na dan 1. siječnja 2014.	1.163	7.284	–	8.447
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	–	1.678	–	1.678
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	(150)	(3.479)	–	(3.629)
Stanje na dan 31. prosinca 2014.	1.013	5.483	–	6.496
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	–	1.969	–	1.969
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	(1.013)	(1.248)	–	(2.261)
Stanje na dan 31. prosinca 2015.	–	6.204	–	6.204
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	–	2.408	29.723	32.131
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	–	(1.574)	(3.438)	(5.012)
Promjena porezne stope na 18%	–	(704)	(2.628)	(3.332)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2016.</b>	<b>–</b>	<b>6.334</b>	<b>23.657</b>	<b>29.991</b>

**Bilješka 19. Porez na dobit (nastavak)****c. Slijedi prikaz uskladbe dobiti od poreza (troška poreza) i umnoška računovodstvene dobiti i porezne stope Grupe:**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
(Gubitak)/dobit prije poreza na dobit	(137.971)	23.732	(10.846)
Očekivani iznos poreza po poreznoj stopi u Hrvatskoj od 20%* (2015., 2014.: 20%)	(27.594)	4.746	(2.169)
Uskladbe za:			
Promjena stope odgođenog poreza na 18%	3.332	–	–
Porezno nepriznati troškovi	1.793	2.612	5.506
Korištenje prenesenih poreznih gubitaka i privremenih razlika za koje nije prethodno priznata odgođena porezna imovina	(1.567)	(493)	(102)
Vremenske razlike za koje nije priznata odgođena porezna imovina	386	–	–
Neoporezivi prihodi	(66)	(1.073)	(1.440)
Ostale razlike	–	–	156
<b>(Dobit od) trošak poreza na dobit priznat u računu dobiti i gubitka</b>	<b>(23.716)</b>	5.793	1.951

**d. Porezni zakoni mjerodavni za društva Grupe:**

- (i) Društvo je porezni obveznik prema hrvatskim zakonima. Stoga se Društvo oporezuje standardnom stopom od 20%. No, zbog novih poreznih propisa koji su stupili na snagu u prosincu 2016. stopa poreza na dobit bit će 18% od financijske godine 2017. nadalje.
- (ii) Inozemna ovisna društva obveznici su poreza na dobit u zemljama sjedišta u pogledu prihoda kako slijedi:
1. Oporezivanje u Njemačkoj: stopa poreza na dobit, tj. stopa poreza za društva, iznosi 30,2%.
  2. Oporezivanje u Mađarskoj: stopa poreza na dobit iznosi 18%.
  3. Oporezivanje u Nizozemskoj: stopa poreza na dobit iznosi 25%.

**e. Porezni gubitak prenesen u porezne svrhe**

Društvo i njegova ovisna društva nemaju prenesenih poreznih gubitaka.

**Bilješka 20. Zarada po dionici**

Slijede podaci o dobiti i dionicama korištenim za izračun osnovne zarade po dionici:

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
(Gubitak)/dobit ( HRK 000)	(114.255)	17.939	(12.797)
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica u izdanju	2.182.331	2.182.331	2.182.331

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ NASTAVAK

### Bilješka 21. Segmenti

Poslovni segmenti prikazuju se u skladu s internim izvještajima koji se dostavljaju donositelju glavnih poslovnih odluka. Donositelj glavnih poslovnih odluka jest osoba ili grupa koja alocira resurse poslovnim segmentima i ocjenjuje poslovanje segmenata određenog društva. Donositelj glavnih poslovnih odluka Grupe jest Uprava.

Na temelju upravljačkog pristupa iz MSFI-ja 8 poslovni segmenti iskazuju se u skladu s internim izvještavanjem prema Upravi Grupe (čija je funkcija upravljanje Grupom) koja je odgovorna za alokaciju resursa na izvještajne segmente i ocjenu njihovih rezultata.

Ukupna dugotrajna imovina Grupe sastoji se od imovine u Hrvatskoj u iznosu od 1.201 milijun kuna, imovine u Mađarskoj u iznosu od 8 milijuna kuna i imovine u Njemačkoj u iznosu od 260 milijuna kuna.

Djelatnosti Grupe dijele se u svrhu upravljanja na Sektor hotelskog poslovanja, Sektor turističkih naselja, Sektor kampova i Sektor središnjih usluga. Rezultati poslovanja svakog od tih segmenata zasebno se prate kako bi se alociralo resurse i ocijenilo njihovu učinkovitost. Učinkovitost segmenta procjenjuje se na temelju EBITDA-e koja se mjeri na istoj osnovi kao i u financijskim izvještajima, tj. konsolidiranom računu dobiti i gubitka.

	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2016.					
	Hoteli HRK'000	Turistička naselja HRK'000	Kampovi HRK'000	Zajedničke usluge HRK'000	Eliminacija HRK'000	Konsolidacija HRK'000
<b>Prihodi</b>						
Treće strane	222.294	93.841	118.280	1.455	–	435.870
Među segmentima	1.118	3.181	–	51.250	(55.549)	–
Ukupni prihodi	223.412	97.022	118.280	52.705	(55.549)	435.870
<b>EBITDA segmenta</b>	61.500	32.999	49.437	(11.913)	–	132.023
Amortizacija	(41.314)	(20.354)	(8.400)	(3.859)	–	(73.927)
Umanjenje vrijednosti	(98.048)	(45.829)	–	(4.707)	–	(148.584)
Financijski rashodi						(41.007)
Financijski prihodi						136
Ostali prihodi, neto						(6.612)
Gubitak prije oporezivanja						(137.971)
Dugotrajna imovina	609.465	265.706	100.036	225.771	267.841*	1.468.819

Iznos eliminacije odnosi se na dugotrajnu imovinu stečenu u transakciji kojom je stečen Sugarhill (bilješka 3a). Ta imovina nije pridonijela rezultatima u 2016. godini jer je stečena 23. prosinca 2016. godine.

**Bilješka 21. Segmenti (nastavak)**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2015.					
	Hoteli u 000 kn	Turistička naselja u 000 kn	Kampovi u 000 kn	Središnje usluge u 000 kn	Eliminacija u 000 kn	Konsolidacija u 000 kn
<b>Prihodi</b>						
Treće strane	196.955	87.578	116.842	1.384	–	402.759
Među segmentima	1.207	1.264	–	57.694	(60.165)	–
Ukupni prihodi	198.162	88.842	116.842	59.078	(60.165)	402.759
<b>EBITDA segmenta</b>	45.270	27.179	46.526	(2.034)	–	116.941
Amortizacija	(33.051)	(14.094)	(8.521)	(3.920)	–	(59.586)
Financijski rashodi						(32.385)
Financijski prihodi						59
Ostali prihodi, neto						(1.297)
Dobit prije oporezivanja						23.732
Dugotrajna imovina*	717.897	323.293	100.444	172.285	–	1.313.919

\* Sva dugotrajna imovina nalazi se u Republici Hrvatskoj.

	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.					
	Hoteli u 000 kn	Turistička naselja u 000 kn	Kampovi u 000 kn	Središnje usluge u 000 kn	Eliminacija u 000 kn	Konsolidacija u 000 kn
<b>Prihodi</b>						
Treće strane	158.055	83.443	111.229	1.440	–	354.167
Među segmentima	810	1.320	26	35.621	(37.777)	–
Ukupni prihodi	158.865	84.763	111.255	37.061	(37.777)	354.167
<b>EBITDA segmenta</b>	33.392	27.800	50.953	(22.813)	–	89.332
Amortizacija	(42.193)	(14.736)	(8.282)	(4.199)	–	(69.410)
Financijski rashodi						(29.447)
Financijski prihodi						95
Ostali prihodi, neto						(1.416)
Dobit prije oporezivanja						(10.846)
Dugotrajna imovina*	688.207	335.000	105.207	176.051	–	1.304.464

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ NASTAVAK

### Bilješka 22. Povezane strane

Strane se smatraju povezane ako jedna strana ima sposobnost da kontrolira drugu stranu ili je pod zajedničkom kontrolom ili ima značajan utjecaj na drugu stranu pri donošenju financijskih ili poslovnih odluka. Arenaturist d.d. pod kontrolom je društva Dvadeset Osam d.o.o., Zagreb koje ima u vlasništvu 65,63% dionica od 1. kolovoza 2007. godine.

Krajnji je vlasnik PPHE Hotel Group Limited koji ima u vlasništvu 100% dionica društva Dvadeset Osam d.o.o. Osim toga, sva druga društva iz Park Plaza Grupe smatraju se povezanim stranama.

Sve transakcije unutar Grupe obavljaju se u skladu s Politikom Društva za određivanje transfernih cijena i pod usporedivim tržišnim uvjetima.

Godine 2010. Dvadeset Osam d.o.o. odobrio je Društvu kredite čije su glavnice i kamate plaćene tijekom 2016. godine.

#### a. Stanja iz odnosa s povezanim stranama:

	Na dan 31. prosinca		
	2016 U 000 kn	2015 000 kn	2014 000 kn
Dugoročni kredit – Dvadeset Osam d.o.o.	–	147.018	138.040
Dugoročne obveze – Euro Sea Hotels N.V.	7.662	–	–
Kratkoročne obveze – Dvadeset Osam d.o.o.	–	7.496	2.704
Dugoročni krediti dani zajedničkim pothvatima	33.236	–	–
Kratkoročna potraživanja – Park Plaza Hotels Europe B.V.	27	–	–
Kratkoročna potraživanja – art'otel dresden	110	–	–
Obveze prema dobavljačima – Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebsgesellschaft mbH	1	–	–
Obveze prema dobavljačima – Euro Sea Hotels N.V.	788	–	–
Obveze prema dobavljačima – PPHE (Germany) B.V.	13.090	–	–
Obveze prema dobavljačima – Park Plaza Hotels Europe B.V.	20.091	–	–

Kamate na kredite od društva Dvadeset Osam d.o.o. trebale su dospjeti na dan 31. prosinca 2021. godine. Kamatna stopa na originalnu glavnice iznosila je 15% godišnje, što je davalo efektivnu kamatnu stopu od 8,85%. Društvo je u travnju 2016. prijevremeno otplatilo kredit, te je iznos dugova u trenutku otplate trebalo uvećati za 12.611 tisuća kuna, na temelju razlike između nominalne i knjigovodstvene vrijednosti kredita. U travnju 2016. Zajmovi dioničara otplaćeni su primicima iz dva nova kredita od Zagrebačke banke d.d. u ukupnom iznosu od 149,8 milijuna kuna (20,0 milijuna eura). Preostali nepokriveni iznos isplatila je Grupa iz dostupnih novčanih sredstava.

Na kredite dane zajedničkim pothvatima obračunava se EURIBOR + 2,5%, a rok dospijeca im je deset godina, tj. 13. siječnja 2024.

Obveze prema dobavljačima, tj. PPHE (Germany) B.V. i Park Plaza Hotels Europe B.V., nastale su na temelju nekadašnjih ugovora o upravljanju sklopljenih s tim društvima.



**Bilješka 22. Povezane strane (nastavak)****b. Transakcije s povezanim stranama**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2016 U 000 kn	2015 000 kn	2014 000 kn
Naknade za upravljanje – Park Plaza Hotels Europe B.V.	<b>21.404</b>	19.752	20.964
Nadoknada troškova – Park Plaza Hotels Europe B.V.	–	–	(967)
Naknade za prodaju i marketing – Park Plaza Hotels Europe B.V.	<b>7.076</b>	6.595	5.821
Kamatni troškovi – Dvadeset Osm d.o.o.	<b>4.264</b>	13.769	13.645

**c. Ostale značajne transakcije**

- (i) Transakcije u redovnom poslovanju povezane s upotrebom hotelskih prostora (npr. noćenja te hrana i piće) naplaćuju se po tržišnim cijenama. Te su transakcije povremena pojava.
- (ii) Naknade isplaćene ključnim članovima menadžmenta (izvršni direktori i članovi Upravnog odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2016.:

	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale Naknade HRK'000	Ukupno HRK'000
Izvršni direktori	2.506	53	294	203	3.056
Članovi Upravnog odbora	98	–	24	–	122
	<b>2.604</b>	<b>53</b>	<b>318</b>	<b>203</b>	<b>3.178</b>

Naknade isplaćene ključnim članovima menadžmenta (izvršni direktori i članovi Upravnog odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2015.:

	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale Naknade HRK'000	HRK'000
Izvršni direktori	2.448	44	262	117	2.871
Članovi Upravnog odbora	98	–	24	–	122
	2.546	44	286	117	2.993

Naknade isplaćene ključnim članovima menadžmenta (izvršni direktori i članovi Upravnog odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.:

	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale Naknade HRK'000	Ukupno HRK'000
Izvršni direktori	2.579	28	259	106	2.972
Članovi Upravnog odbora	98	–	24	–	122
	2.677	28	283	106	3.094

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ**  
NASTAVAK**Bilješka 23. Ciljevi i politika za upravljanje financijskim rizicima**

Glavni financijski instrumenti Grupe, osim izvedenica, jesu krediti od banaka, novac i novčani ekvivalenti i ograničeni depoziti. Glavna svrha tih financijskih instrumenata jest financiranje poslovanja Grupe. Grupa ima raznoliku drugu financijsku imovinu i obveze, kao što su potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima, koje nastaju izravno njezinim poslovanjem.

Glavni rizici koji proizlaze iz financijskih instrumenata Grupe jesu valutni rizik, kamatni rizik, rizik naplate potraživanja.

Uprava pregledava i dogovara politike za upravljanje svakim od tih rizika, a sažet pregled tih politika nalazi se u nastavku.

Računovodstvene politike Grupe za izvedenice navedene su u bilješki 2.

**a. Valutni rizik**

Društvo ne upotrebljava derivatne financijske instrumente za aktivno omeđivanje financijskog rizika.

Društvo djeluje na međunarodnom tržištu i izloženo je valutnom riziku. Većina prihoda ostvaruje se u eurima, dok je većina poslovnih rashoda nastala u kunama.

Vrijednost hrvatske kune imala je laganu tendenciju pada. Politika Društva jest držati rezerve novca u stranoj valuti na deviznom računu u banci.

Dugoročni krediti Društva vezani su za valutnu klauzulu (EUR).

Društvo vodi aktivnu politiku omeđivanja valutnog rizika kroz čuvanje novca na deviznim računima, ugovore s bankama za korištenja tečaja povoljnijeg od službeno objavljenog te ugovaranja poslovnih obveza u kunama bez valutne klauzule.

Na dan 31. prosinca 2016. godine kada bi euro oslabio/ojačao za 1,0% (2015.: 1,0%, 2014.: 1,0%) u odnosu na kunu, a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit za godinu bila bi 5.281 tisuća kuna (2015.: 2.311 tisuća kuna, 2014.: 2.243 tisuća kuna) viša/niža, uglavnom kao rezultat pozitivnih/(negativnih) tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi, obveza prema dobavljačima, potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja i novčanih deviznih sredstava izraženih u eurima. Ovaj rizik umanjeno je činjenicom da je pretežiti dio prihoda također ugovoren u eurima.

**b. Kamatni rizik**

Izloženost Grupe tržišnom riziku promjena kamatnih stopa odnosi se prvenstveno na dugoročni dug Grupe s promjenjivom kamatnom stopom.

Grupa ima ugovoreno devet kredita s promjenjivom kamatnom stopom koji nisu zaštićeni kamatnim swapovima. Na temelju analize osjetljivosti Uprava je procijenila da bi povećanje/smanjenje tromjesečne tržišne (EURIBOR) kamatne stope za 50 baznih poena (b.p.) uzrokovalo promjenu u dobiti Grupe za 3,0 milijuna kuna.

Grupa se služi kratkoročnim depozitima (tjednim i mjesečnim) za održavanje salda novčanih sredstava na transakcijskim računima u poslovnim bankama.

**c. Kreditni rizik**

Grupa posluje samo s poznatim, kreditno sposobnim trećim stranama. Prodajne politike osiguravaju da se prodaja proizvoda obavlja s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest. Politike Društva osiguravaju da se prodaja ostvaruje s kupcima uz plaćanje unaprijed u gotovini ili značajnijim kreditnim karticama (individualni kupci). Budući da Grupa posluje samo s poznatim trećim stranama, treće strane ne moraju pružiti jamstvo za pokriće duga. Nadalje, Grupa ne ovisi niti o jednom svom kupcu. Redovito se prate stanja potraživanja. Uprava prati naplativost potraživanja putem sastanaka o kreditnom riziku i tjednih izvještaja o pojedinačnim stanjima potraživanja. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuje se kada postoje objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Maksimalna izloženost kreditnom riziku jednaka je knjigovodstvenom iznosu potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja s obzirom na to da su sva potraživanja od kupaca i ostala potraživanja otpisana do njihova nadoknadivog iznosa. Zahvaljujući tim postupcima izloženost Grupe nenaplativim potraživanjima nije značajna.

Izloženost Grupe kreditnom riziku koji proizlazi iz ostale financijske imovine Grupe, koja se sastoji od novca i novčanih ekvivalenata i ulaganja u vrijednosnice, nastaje u slučaju neizvršenja obveza druge strane, pri čemu je maksimalna izloženost jednaka knjigovodstvenom iznosu tih instrumenata. Grupa je izložena ograničenom koncentracijskom riziku u pogledu novčanih sredstava u bankama.

### **Bilješka 23. Ciljevi i politika za upravljanje financijskim rizicima (nastavak)**

#### **d. Sudski sporovi kao rizični faktor poslovanja**

Pored financijskih rizika, Grupa je izložena i rizicima od nepovoljnih sudskih presuda u raznim sporovima, od kojih su posebno značajni:

- (i) Društvo je tuženik u pet sudskih sporova povezanih s potraživanjima društava za komunalne usluge Pula Herculanea d.o.o. (jedan) i Vodovod Pula d.o.o. (četiri). Svi sporovi povezani su s plaćanjem naknada i pristojbi za održavanje i razvoj vodovodne i kanalizacijske infrastrukture koje su naplaćene Društvu na temelju potrošnje vode u kubičnim metrima za razdoblje od 1999. do 2012. godine. Određena su rezerviranja za ukupna osnovna potraživanja i potencijalne kamate u iznosu od 29,9 milijuna kuna. Društvo osporava ta potraživanja i uložilo je prigovor prijeboda na vrijednost određenih ulaganja u vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu koju je izgradilo Društvo.
- (ii) Na temelju svog vlasničkog udjela nad određenim zemljišnim česticama u kampovima Medulin, Stupice i Runke upisano u zemljišnim knjigama općina Medulin pokrenula je sudski postupak protiv Društva zbog potraživanja za korištenje tog zemljišta od prosinca 1997. godine koje sada iznosi 8,7 milijuna eura (otprilike 65,5 milijuna kuna) s kamatama. Također zahtijeva i prijenos vlasništva određenih dijelova tih kampova. Argumenti Društva kojima se osporavaju potraživanja uključuju, među ostalim, činjenicu da je na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Zakon) Društvo steklo suvlasništvo u kampovima Medulin, Stupice i Runke zajedno s Republikom Hrvatskom i stoga općina Medulin nema pravo na naknadu za korištenje zemljišta i prijenos vlasništva nad zemljišnim česticama u kampovima. Uz podnošenje prigovora na potraživanja općine Medulin Društvo je podnijelo protupotraživanja protiv općine Medulin u iznosu od 124,5 milijuna kuna s obzirom na brojna ulaganja Društva u kampove. Prvostupanjski postupak obustavljen je sve do trenutka dok se u zasebnom postupku ne odredi stvarna veličina pomorskih dobara u kampovima.
- (iii) U skladu s odredbama Zakona Društvo je podnijelo zahtjeve Republici Hrvatskoj za dobivanje koncesije na rok od 50 godina (najdulji mogući rok) za korištenje turističkog zemljišta u Hrvatskoj u osam kampova i tri turistička naselja s apartmanima s kuhinjom. Prema najboljem znanju Društva od donošenja Zakona 2010. nisu sklopljeni ugovori o koncesiji turističkog zemljišta u kampovima / turističkim naseljima / hotelima u Republici Hrvatskoj zbog nejasnoća u formulaciji Zakona i drugih povezanih propisa. Prema najboljem znanju Društva status njegovog zahtjeva za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta sličan je statusu takvih zahtjeva drugih društava u Republici Hrvatskoj. Društva koja su predala zahtjeve za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta u praksi redovito plaćaju predujam za koncesiju koji je jednak 50% „pretpostavljene“ naknade za koncesije izračunate u skladu s mjerodavnim propisima. Stoga će Društvo nastaviti plaćati 50% naknade za koncesiju osam kampova i obračunavati preostalih 50% do sklapanja ugovora o koncesiji, što se iskazuje kao rezerviranja u financijskim izvještajima.
- (iv) Društvo je sklopilo ugovore o nagodbi s Republikom Hrvatskom u pogledu svih osam kampova u okviru kojih se ugovorilo da će se suvlasnički dijelovi odrediti na temelju stručne procjene vrijednosti. Odredbe Zakona o takvim stručnim procjenama vrijednosti nisu jasne i stoga još nisu riješeni zahtjevi Društva za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta u kampovima i vjerojatno će ostati neriješeni do odgovarajućih izmjena Zakona i mjerodavnih propisa.
- (v) Grad Pula kao davatelj koncesije već je dva puta odbio zahtjeve Društva za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta u pogledu nekretnina u turističkim naseljima i hotela. Nakon tužbe koju je podnijelo Društvo i tužbe koju je podnijela Republika Hrvatska odluku grada Pule nedavno je po drugi puta poništio Upravni sud u Rijeci i vratio predmet pod nadležnost prvostupanjskog tijela za dodjeljivanje koncesije (grad Pula) s uputom da ponovi postupak i utvrdi jesu li ispunjeni odgovarajući kriteriji za svrstavanje relevantnog područja u kategoriju turističkog zemljišta. Zbog još neriješenih pitanja u pogledu vlasništva turističkih zemljišta na kojima se nalaze turistička naselja i hoteli Društva relevantna općina nije naplaćivala Društvu odgovarajuću naknadu od 50% „pretpostavljene“ naknade za koncesiju, a Društvo takvu naknadu nije plaćalo, no određivalo je rezerviranja za iznos „pretpostavljene“ naknade za koncesiju za svaku godinu od 2011.

Uprava, zajedno sa stručnim savjetnicima i svojim internim timovima, pažljivo i odgovorno prati sve sporove i sudske postupke s ciljem sprječavanja mogućih negativnih ishoda.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

### NASTAVAK

#### e. Rizik likvidnosti:

Cilj Grupe jest uspostavljanje ravnoteže između neprekidnosti financiranja i fleksibilnosti korištenjem prekoračenja po bankovnim računima i kredita od banaka. Politika Grupe jest uzimanje srednjoročnih kredita od banaka radi financiranja izgradnje i, po potrebi, njihova naknadna konverzija u dugoročne posudbe.

U tablici u nastavku daje se pregled dospelosti financijskih obveza Grupe na dan 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. sukladno ugovorenim nediskontiranim plaćanjima.

	Na dan 31. prosinca 2016.					
	Manje od 3 mjeseca u 000 kn	3 do 12 mjeseci u 000 kn	1 do 2 godine u 000 kn	3 do 5 godina u 000 kn	> 5 godina u 000 kn	Ukupno u 000 kn
Kamatonosni krediti i posudbe	19.668	139.628	146.023	202.156	313.955	821.430
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	–	3.429	–	–	–	3.429
Obveze za najam	42	125	98	–	–	265
Obveze prema dobavljačima	22.946	–	–	–	–	22.946
Obveze prema povezanim stranama	–	33.970	–	–	7.662	41.632
Ostale obveze i obračunate obveze	3.142	42.178	–	–	–	45.320
	<b>45.798</b>	<b>219.330</b>	<b>146.121</b>	<b>202.156</b>	<b>321.617</b>	<b>935.022</b>

	Na dan 31. prosinca 2015.					
	Manje od 3 mjeseca u 000 kn	3 do 12 mjeseci u 000 kn	1 do 2 godine u 000 kn	3 do 5 godina u 000 kn	> 5 godina u 000 kn	Ukupno u 000 kn
Kamatonosni krediti	11.610	28.574	72.315	96.991	311.633	521.123
i posudbe	–	3.446	–	–	–	3.446
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	48	144	193	110	–	495
Obveze za najam	10.373	–	–	–	–	10.373
Obveze prema dobavljačima	–	7.496	–	–	235.345	242.841
Obveze prema dobavljačima	9.984	–	–	–	–	9.984
	32.015	39.660	72.508	97.101	546.978	788.262

	Na dan 31. prosinca 2014.					
	Manje od 3 mjeseca u 000 kn	3 do 12 mjeseci u 000 kn	1 do 2 godine u 000 kn	3 do 5 godina u 000 kn	> 5 godina u 000 kn	Ukupno u 000 kn
Kamatonosni krediti i posudbe	9.187	27.560	73.991	93.602	285.838	490.178
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	–	3.679	–	–	–	3.679
Obveze za najam	46	136	195	266	–	643
Obveze prema dobavljačima	24.451	–	–	–	–	24.451
Obveze prema povezanim stranama	–	2.704	–	–	226.367	229.071
Ostale obveze i obračunate obveze	10.880	–	–	–	–	10.880
	44.564	34.079	74.186	93.868	512.205	758.902

**Bilješka 23. Ciljevi i politika za upravljanje financijskim rizicima (nastavak)****f. Upravljanje kapitalom:**

Osnovni cilj upravljanja kapitalom Grupe jest održavanje snažnog kreditnog rejtinga te zadovoljavajućeg omjera kapitala kako bi se povećala vrijednost za dioničare.

	2016 u 000 kn	2015 u 000 kn	2014 u 000 kn
Kamatonosni krediti i posudbe banaka	659.110	393.007	364.415
Umanjenje za novac i novčane ekvivalente	(130.406)	(147.787)	(98.282)
Umanjenje za ostalu kratkotrajnu financijsku imovinu	(208)	(171)	(159)
Umanjenje za ograničeni depozit	(41.713)	–	–
Neto dug	486.783	245.049	265.974
Kapital	804.244	837.728	819.819
Rezerve za omeđivanje rizika	(5.025)	–	–
Ukupni kapital	809.269	837.728	819.819
Kapital i neto dug	1.296.052	1.082.777	1.085.793
Pokazatelj zaduženosti	37,6	22,6	24,5

Grupa upravlja kapitalom i usklađuje ga u skladu s promjenama ekonomskih uvjeta. Grupa nadzire kapital pomoću pokazatelja zaduženosti, tj. neto duga u bankama podijeljenog zbrojem ukupnog kapitala i neto duga u bankama. Politika Grupe jest održavanje pokazatelja zaduženosti između 30% i 50%. Grupa u neto dug u bankama uključuje kamatonosne kredite i posudbe od banaka umanjene za novac i novčane ekvivalente, ograničene depozite koji su instrumenti osiguranja banke i drugu likvidnu imovinu. Kapital obuhvaća kapital i rezerve umanjene za rezerve za zaštitu od rizika.

**g. Fer vrijednost financijskih instrumenata**

Fer vrijednost financijske imovine i obveza uključena je u iznos po kojem bi zainteresirane strane mogle zamijeniti instrument po tržišnim uvjetima, osim u slučaju prodaje pod prisilom ili radi likvidacije. U procjeni fer vrijednosti koristile su se sljedeće metode i pretpostavke:

Fer vrijednost novca i novčanih ekvivalenata, potraživanja od kupaca, obveza prema dobavljačima i ostale kratkotrajne imovine i obveza približna je njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti zbog kratkoročnog dospijeca tih instrumenata.

Grupa procjenjuje dugoročna potraživanja s fiksnim i varijabilnim kamatnim stopama na temelju parametara kao što su kamatne stope, rizični faktori u predmetnoj zemlji i kreditna sposobnost pojedinog kupca te obilježja rizika financiranog projekta. Na temelju te procjene provodi se ispravak vrijednosti kako bi se odrazili očekivani gubici od tih potraživanja.

Fer vrijednost kredita od banaka i ostalih financijskih obveza, obveza za financijski najam i ostalih kratkoročnih financijskih obveza procjenjuje se diskontiranjem budućih novčanih tokova pomoću stopa trenutačno dostupnih za dug sa sličnim uvjetima, kreditnim rizikom i preostalim dospijecom.

Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju obračunava se na temelju kotiranih tržišnih cijena na aktivnim tržištima. Tržište se smatra aktivnim ako su kotirane cijene poznate temeljem burze, aktivnosti brokera, industrijske skupine, službe za određivanje cijena ili regulatorne agencije, a te cijene predstavljaju stvarne i redovite tržišne transakcije po uobičajenim tržišnim uvjetima. Kotirana tržišna cijena korištena za financijsku imovinu koju drži Grupa jest njezina važeća kupovna cijena. Ovi instrumenti uključeni su u razinu 1. Grupa sklapa derivatne financijske instrumente s financijskim institucijama s kreditnom ocjenom IG. Vrijednost izvedenica procjenjuje se tehnikama procjene vrijednosti za modele sa swapovima na temelju izračuna sadašnje vrijednosti. Modeli uključuju različite ulazne podatke, uključujući kreditnu sposobnost drugih strana, i krivulju kamatnih stopa.

## BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

### NASTAVAK

#### Bilješka 23. Ciljevi i politika za upravljanje financijskim rizicima (nastavak)

##### g. Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

Fer vrijednost jest cijena koja bi se primila prilikom prodaje imovine ili platila prilikom prijenosa obveze u uobičajenoj transakciji između tržišnih sudionika na dan mjerenja. Fer vrijednost financijskih instrumenata kojima se ne trguje na aktivnom tržištu (na primjer, OTC izvedenice) utvrđuje se korištenjem tehnika procjene na temelju diskontiranog novčanog toka.

Te tehnike procjene zahtijevaju maksimalno korištenje vidljivih tržišnih podataka gdje je to moguće, a oslanjaju se što je manje moguće na procjene specifične za pojedini subjekt. Ako su svi značajni ulazni podaci potrebni za fer vrednovanje instrumenta vidljivi, instrument se uključuje u razinu 2.

Ako se jedan ili više značajnih ulaznih podataka ne temelji na vidljivim tržišnim podacima, instrument se uključuje u razinu 3.

##### Hijerarhija fer vrijednosti

Grupa primjenjuje sljedeću hijerarhiju, koja se temelji na najnižoj razini ulaznih podataka koji su značajni za utvrđivanje fer vrijednosti, kako bi utvrdila i iskazala fer vrijednost financijskih instrumenata tehnikom procjene vrijednosti:

Razina 1: kotirane (neprepravljene) cijene na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze.

Razina 2: ostale tehnike kod kojih su svi ulazni podaci koji imaju značajan utjecaj na fer vrijednost direktno ili indirektno vidljivi na tržištu.

Razina 3: tehnike kod kojih svi ulazni podaci koji značajno utječu na utvrđenu fer vrijednost nisu temeljeni na vidljivim tržišnim podacima.

Na dan 31. prosinca 2016. Grupa je u vlasništvu imala sljedeće financijske instrumente iskazane po fer vrijednosti:

	31. prosinca 2016. HRK '000 kn	Razina 1 HRK '000 kn	Razina 2 HRK '000 kn	Razina 3 HRK '000 kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	208	208	–	–

Tijekom 2016. godine nije bilo prijenosa između mjerenja fer vrijednosti razine 1 i razine 2, kao ni prijenosa u razinu 3 mjerenja fer vrijednosti i iz nje.

Na dan 31. prosinca 2015. Grupa je imala u vlasništvu sljedeće financijske instrumente iskazane po fer vrijednosti:

	31. prosinca 2016. HRK '000 kn	Razina 1 HRK '000 kn	Razina 2 HRK '000 kn	Razina 3 HRK '000 kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	171	171	–	–

Tijekom 2015. godine nije bilo prijenosa između mjerenja fer vrijednosti razine 1 i razine 2, kao ni prijenosa u razinu 3 mjerenja fer vrijednosti i iz nje.

Na dan 31. prosinca 2014. Grupa je imala u vlasništvu sljedeće financijske instrumente iskazane po fer vrijednosti:

	31. prosinca 2016. HRK '000 kn	Razina 1 HRK '000 kn	Razina 2 HRK '000 kn	Razina 3 HRK '000 kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	159	159	–	–

Tijekom 2014. godine nije bilo prijenosa između mjerenja fer vrijednosti razine 1 i razine 2, kao ni prijenosa u razinu 3 mjerenja fer vrijednosti i iz nje.

##### h. Derivatni financijski instrumenti

Većina kredita Grupe ugovoreni su po promjenjivim kamatnim stopama temeljenima na LIBOR-u ili EURIBOR-u. Grupa nije ograničila svoju izloženost promjenama u stopama LIBOR-a i EURIBOR-a za svoje novčane tokove i kamatne troškove zbog situacije na lokalnom financijskom tržištu.

**Bilješka 23. Ciljevi i politika za upravljanje financijskim rizicima (nastavak)****h. Derivatni financijski instrumenti (nastavak)**

Međutim, za investicije u novostečeni zajednički pothvat Grupe u Njemačkoj ugovoren je kamatni swap kako je opisano u nastavku. Društvo ispunjava mjerodavne kriterije iz MRS-a 39 za primjenu računovodstva za zaštitu od rizika, pa se promjene fer vrijednosti swapova u zaštiti za koje se utvrdilo da su efektivne iskazuju u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. Sva kretanja fer vrijednosti za koje se utvrdilo da su efektivna iskazuju se računu dobiti ili gubitka.

(i) Hoteli u novostečenom zajedničkom pothvatu ugovorili su kamatne swapove s bankom Deutsche Hypothekenbank u nominalnoj vrijednosti od 82,9 milijuna kuna (11,1 milijuna eura) s fiksnim tromjesečnim ratama za kamate po stopi od 3,93% godišnje.

**i. Kreditna kvaliteta financijske imovine**

Kreditna kvaliteta financijske imovine koja nije dospjela i nije ispravljena može se ocijeniti u usporedbi s neovisnim kreditnim ocjenama (ako postoje) ili s povijesnim podacima o strankama u poslovnom odnosu.

	<b>31. prosinca 2016. HRK'000</b>	31. prosinca 2015. HRK'000	31. prosinca 2014. HRK'000
<b>Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja</b>			
Postojeći domaći i inozemni kupci koji plaćaju sa zakašnjenjem	<b>1.142</b>	4.350	3.181

Društvo je deponiralo kredite i depozite kod banaka koje prema ocjeni Standard & Poor's imaju sljedeću kreditnu ocjenu:

	<b>31. prosinca 2016. HRK'000</b>	31. prosinca 2015. HRK'000	31. prosinca 2014. HRK'000
<b>Depoziti i krediti</b>			
Financijske institucije bez kreditne ocjene	<b>192</b>	340	425
Ostala društva bez kreditne ocjene	<b>33.236</b>	–	–
BB+ (inozemna banka)	<b>9.550</b>	–	–
BBB- (domaća banka)	<b>41.713</b>	–	–
	<b>84.691</b>	340	425

Društvo je deponiralo novac kod banaka koje prema ocjeni Standard & Poor's imaju sljedeću kreditnu ocjenu:

	<b>31. prosinca 2016. HRK'000</b>	31. prosinca 2015. HRK'000	31. prosinca 2014. HRK'000
Bez kreditne ocjene	<b>434</b>	339	128
BBB- (domaća banka)	<b>86.021</b>	137.078	86.188
BB+ (inozemna banka)	<b>37.758</b>	–	–
Domaće banke bez kreditne ocjene	<b>6.627</b>	10.370	11.966
	<b>130.406</b>	147.787	98.282

Ni za jednu stavku financijske imovine koja je potpuno nadoknadiva nisu mijenjani uvjeti tijekom protekle godine.

**Bilješka 24 Događaji nakon bilance**

23. prosinca 2016. PPHE Hotel Grupa prodala je 88% svojih udjela u Sugarhillu u zamjenu za 1.091.250 novih dionica Arenaturist d.d.-a. Nove dionice upisane su u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu dana 7. veljače 2017.

To je povećalo udjele PPHE Hotel Grupe u temeljnom kapitalu kompanije Arenaturist d.d.-a na 77,09%.

U veljači 2017. Arenaturist d.d. je putem svog 100% ovisnog društva stekao vlasništvo u art'otel berlin kudamm i art'otel cologne za iznos od 412,0 milijuna kuna (54,5 milijuna €), bez VAT-a, od čega se 17,6 milijuna kuna (2,3 milijuna €) odnosi na opremu koja je nabavljena od operativnih kompanija unutar PPHE Hotel Grupe. Kupovina je financirana kreditom Deutsche Hypothekenbank AG u visini 287,3 milijuna kuna (38,0 milijuna €) i na rok otplate 10 godina. Kredit je osiguran hipotekom na objekte i garancijom izdanom od strane PPHE Hotel Grupe. Daljnje financiranje izvršeno je kreditom od 75,6 milijuna kuna (10,0 milijuna €) odobrenih od prodavača i 83,2 milijuna kuna (11,0 milijuna €) kredita od PPHE Hotel Grupe.

## OVISNA DRUŠTVA GRUPACIJE

Naziv društva	Osnovna djelatnost	Država osnutka	Funkcionalna valuta	Izravni i neizravni udjeli %
Ulika d.o.o. <sup>1</sup>	holding društvo	Hrvatska	HRK	100
Mažurana d.o.o. <sup>1</sup>	holding društvo	Hrvatska	HRK	100
Germany Real Estate B.V. <sup>1</sup>	holding društvo	Nizozemska	EUR	100
ACO Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	holding društvo	Nizozemska	EUR	100
ABK Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	holding društvo	Nizozemska	EUR	100
Sugarhill Investments B.V. <sup>1</sup>	holding društvo	Nizozemska	EUR	88
Arena Hospitality d.o.o. <sup>2,3</sup>	društvo za upravljanje	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH <sup>2,3</sup>	društvo za upravljanje	Njemačka	EUR	100
PPHE Germany Holdings GmbH <sup>2,3</sup>	holding društvo	Njemačka	EUR	100
PPHE Nürnberg Operator				
Hotelbetriebsgesellschaft mbH <sup>2,3</sup>	hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Germany Holdings GmbH <sup>2,3</sup>	holding društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Nürnberg GmbH <sup>2,3</sup>	hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH <sup>2,3</sup>	hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
art'otel berlin city center west GmbH <sup>2,3</sup>	hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
art'otel köln mbH <sup>2,3</sup>	hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100

## ZAJEDNIČKI KONTROLIRANA DRUŠTVA

Naziv društva	Osnovna djelatnost	Država osnutka	Funkcionalna valuta	Vlasnički udio %
art'otel berlin mitte/Park Plaza BetriebsgesellschaftmbH <sup>2</sup>	hotelsko društvo	Njemačka	EUR	50
Park Plaza BetriebsgesellschaftmbH	hotelsko društvo	Njemačka	EUR	50
ABK Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	holding društvo	Nizozemska	EUR	50
ABM Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	holding društvo	Nizozemska	EUR	50

<sup>1</sup> Izravni udjeli.

<sup>2</sup> Neizravni udjeli.

<sup>3</sup> Ovisna društva u 100%-tnom ili 50%-tnom (izravnom ili neizravnom) vlasništvu društva Sugarhill Investments B.V. Društvo je vlasnik 80% udjela u društvu Sugarhill Investments B.V.



OVAJ PRIJEVOD SASTOJI SE OD:  
54 stranice / 107 listova  
Broj-OV: 315/2017  
Datum: 27.3.2017.  
Naziv dokumenta:  
REVIZORSKO IZVJEŠĆE

***Ovjerovljeni prijevod s engleskog na  
hrvatski jezik***

**INTERPRETA usluge d.o.o.**  
Ulica grada Vukovara 271/1, 10 000 Zagreb  
Tel: +385/1/6188-300, fax: +385/1/555 2599



**Revizorsko izvješće**

**Kombinirana financijska izvješća na dan  
31. prosinca 2014.,  
31. prosinca 2015. i  
31. prosinca 2016.**

Sugarhill Investments B.V.  
Amsterdam

MAZARS GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Digitalna kopija



Sastavili smo ovu pdf-datoteku kao digitalnu kopiju na zahtjev našeg klijenta.

Željeli bismo istaknuti da su naše izvorno potpisano revizorsko izvješće i izvješće neovisnog revizora jedini mjerodavni izvori za ovu reviziju.

Ne preuzimamo nikakvu odgovornost za točnost ili potpunost sadržaja ove verzije koju ste primili u obliku pdf-datoteke.

U pogledu objave ovog dokumenta trećim stranama, pozivamo se na Opće uvjete angažmana (Opći uvjeti angažmana njemačkih javnih revizora i javnih revizorskih poduzeća na dan 1. siječnja 2017.) korištene u ovom izvješću, kojima su uređene naše odgovornosti.

Digitalna kopija



## SADRŽAJ

A.	REVIZIJSKI ANGAŽMAN	1
B.	PREDMET, PRIRODA I OPSEG REVIZIJE	3
C.	NALAZI I POJAŠNENJA U POGLEDU RAČUNOVODSTVA GRUPE	6
I.	Sukladnost računovodstva grupe	6
1.	Kombinirana grupa i datum bilance stanja grupe	6
2.	Usklađenost financijskih izvješća uključenih u kombinirana financijska izvješća	7
3.	Računovodstvo grupe	7
4.	Financijska izvješća grupe	8
II.	Ukupno izvješće kombiniranih financijskih izvješća grupe	8
1.	Značajne računovodstvene politike i metode mjerenja	8
2.	Zaključna procjena	9
D.	KOPIJA IZVJEŠĆA NEOVISNOG REVIZORA	10
E.	ZAVRŠNE NAPOMENE	12

Tablice mogu sadržavati razlike zbog zaokruživanja vrijednosti koje se mogu razlikovati od vrijednosti dobivenih matematičkim izračunima

Digitalna kopija



## PRILOZI

1. Izveštaj neovisnog revizora
2. Kombinirana financijska izvješća za 2016., 2015. i 2014. godinu  
Opći uvjeti angažmana

Digitalna kopija



## SKRAĆENICE

EU	Europska unija
HGB	Handelsgesetzbuch [njemački Trgovački zakonik]
MRS	Međunarodni računovodstveni standardi
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer Deutschland e.V., Düsseldorf (Institut javnih revozora u Njemačkoj)
IFRIC	Odbor za tumačenje međunarodnog financijskog izvještavanja
MSFI	Međunarodni standardi financijskog izvještavanja usvojeni u EU
PS	Prüfungsstandard [revizijski standard]
SIC	Stalni odbor za tumačenja

Digitalna kopija



## A. REVIZIJSKI ANGAŽMAN

Pismom društva Arenaturist d.d. Pula od 10. siječnja 2017, angažirani smo kao revizori društva

Sugarhill Investments B.V.  
Amsterdam  
("Društvo")

za reviziju kombiniranih financijskih izvješća na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. i financijskih godina koje tada završavaju.

Prilikom izvršavanja angažmana koji nam je dodijelila uprava matičnog društva, proveli smo reviziju

kombiniranih financijskih izvješća na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. (Prilog 2.)

društva Sugarhill Investments B.V. u skladu s Odjeljkom 317. i narednim odjeljcima HGB-a i općenito prihvaćenim revizijskim standardima za reviziju financijskih izvješća.

Za računovodstvo grupe i izradu kombiniranih financijskih izvješća odgovorni su pravni zastupnici Društva. Naša je odgovornost procijeniti ovu dokumentaciju i informacije tijekom naše revizije provedene u skladu sa standardima naše struke.

Imajte na umu da je cilj revizije kombiniranih financijskih izvješća izdati revizorsko mišljenje o tome prikazuju li kombinirana financijska izvješća stvaran i objektivan pregled imovine, financijskog stanja i rezultata poslovanja grupe u skladu s načelima urednog računovodstva. Pragovi značajnosti određeni u okviru našeg planiranja revizije kao i provedeni uobičajeni postupci revizije stoga su usmjereni na cjelokupnu ispravnost kombiniranih financijskih izvješća, a ne na pojedine stavke ili transakcije.

Ovo revizorsko izvješće pripremili smo u skladu s "Općeprihvaćenim standardima za izdavanje revizorskih izvješća za reviziju financijskih izvještaja" (Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen - AuS 450 koje izdaje IDW).

U nastavku smo izvijestili o prirodi i opsegu revizije i njezinim rezultatima. Za izvješće našeg neovisnog revizora, molimo pogledati Odjeljak D ovog izvješća.

Potvrđujemo u skladu s Odjeljkom 321. (4a) HGB-a da smo se pridržavali primjenjivih odredbi u pogledu profesionalne neovisnosti prilikom obavljanja revizije.

Digitalna kopija



Proveli smo reviziju kombiniranih financijskih izvješća u razdoblju od srpnja 2017. do ožujka 2017. godine (s prekidima), a zaključeno je na dan 10. ožujka 2017. godine.

*Opći uvjeti angažmana za Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft [Njemački javni revizori i javna revizorska poduzeća] od 1. siječnja 2017. (priloženo u Prilogu) određuju izvršavanje našeg angažmana i naše odgovornosti, također u odnosu na treće strane. Najveća odgovornost je definirana u točki 9. Općih uvjeta angažmana.*

Izvješće o reviziji upućeno je društvu Sugarhill Investments B.V. i njegovom matičnom društvu.

Digitalna kopija





## B. PREDMET, PRIRODA I OPSEG REVIZIJE

Predmet revizije su kombinirana financijska izvješća - koja se sastoje od kombiniranog izvješća o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. i kombiniranog izvješća o ukupnoj dobiti, izvješća o promjenama kapitala i izvješća o novčanim tokovima za godinu koja je tada završila, te sažetog prikaza značajnih računovodstvenih politika i drugih pojašnjenja.

Kombinirana financijska izvješća pripremljena su u skladu s Međunarodnim financijskim standardima izvještavanja.

Ukazujemo na to da je za pripremu kombiniranih financijskih izvješća bio odgovoran upravni odbor Sugarhill Investments B.V.

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o kombiniranim financijskim izvješćima na temelju revizije.

Reviziju smo proveli u skladu s Odjeljkom 317. *i narednim odjeljcima* HGB-a u skladu s njemačkim opće prihvaćenim revizorskim standardima koje je usvojio IDW.

Ti standardi od nas zahtijevaju da planiramo i provodimo reviziju na takav način da su netočni navodi koji značajno utječu na predstavljanje neto imovine, financijskih položaja i rezultate poslovanja u kombiniranim financijskim izvješćima u skladu s načelima ispravnog računovodstva otkriveni uz razumnu pouzdanost. Predmet našeg angažmana nije otkriti niti istražiti kriminalne radnje, poput prijave ili pronevjere i kršenja zakona počinjenih izvan samog računovodstva, niti procijeniti djelotvornost i učinkovitost uprave. U opsegu revizije, dokazi informacija u kombiniranim financijskim izvješćima procijenjeni su prvenstveno na temelju uzoraka.

Revizija uključuje procjenu primjerenosti financijskih izvješća uključenih u kombinirana financijska izvješća, prilagodba za uniformiranjem računovodstvenih i mjernih metoda grupe, razgraničenja subjekata uključenih u kombiniranu grupu, načela korištenih za kombiniranje financijskih izvješća i značajnih procjena uprave te procjenu ukupnog predstavljanja kombiniranih financijskih izvješća.

Pregledali smo iznose početnog stanja na dan 1. siječnja 2014. kako bi procijenili jesu li vjerodostojni i jesu li ispravno preneseni od prethodne godine.

Provjera pridržavanja drugih zakonskih odredbi samo je dio revizije kombiniranih financijskih izvješća u mjeri u kojoj te odredbe općenito imaju utjecaj na kombinirana financijska izvješća.

Na temelju procjene utvrđenih rizika od pogrešaka, pripremili smo profil rizika za informacije sadržane u kombiniranim financijskim izvješćima. U tu svrhu proveli smo revizijske postupke kako bismo procijenili te rizike i tada prikupili informacije o grupi kao i o njezinom pravnom i ekonomskom okruženju. Tada smo se usmjerili na ciljeve i strategije grupe kako bismo utvrdili postoje li ikakvi drugi rizici poslovanja koji mogu dovesti do značajnih pogrešnih navoda u računovodstvu. Na temelju razgovora s upravom i pregleda organizacijskih dokumenata grupe, proveli smo reviziju sustava interne kontrole u mjeri u kojoj smo smatrali potrebnim te smo procijenili koje je mjere grupa poduzela kako bi upravljala utvrđenim rizicima, u mjeri u kojoj je to bitno za reviziju kombiniranih financijskih izvješća; međutim, nismo proveli detaljnu analizu.

Na temelju procjene rizika, proveli smo testiranje kontrola - u mjeri u kojoj smo to smatrali potrebnim - kako bismo ispitali učinkovitost postupaka uključenih u pripremu kombiniranih financijskih izvješća provedbom značajnih analitičkih postupaka i ispitivanja podataka na temelju uzoraka. Uzorci su posebno odabrani.

Prilikom razvoja naše strategije revizije, odredili smo ključna područja revizije tijekom izvještajnih godina:

- Usklađenost financijskih izvješća uključenih u kombinirana financijska izvješća pripremljena u skladu s MSFI i računovodstvenim pravilima društva Sugarhill Investments B.V.,
- Konsolidacija međukompanijskih potraživanja, obveza, prihoda i troškova,
- Usklađenost izvješća o dioničkom kapitalu i izvješća o novčanim tokovima s MSFI
- Potpunost i točnost bilješki.

Za financijska izvješća od 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. podružnica uključenih u kombinirana financijska izvješća nije provedena revizija. Stoga smo proveli dodatne revizijske postupke na odvojenim financijskim izvješćima kako bi osigurali usklađenost s MSFI i načelima potpunosti i točnosti za sva bitna pitanja u kombiniranim financijskim izvješćima.

Svrha naših revizijskih postupaka vezanih uz bilješke bila je uspostaviti jesu li dostavljene informacije potpune i vjerodostojne. Objavljene informacije procijenili smo na temelju saznanja ostvarenih tijekom naše revizije kombiniranih financijskih izvješća.

Upravni odbor pružio je sve potrebne informacije i dokumentaciju.

Digitalna kopija



Pravni zastupnici matičnog društva i podružnica pridržavali su se svojih obveza pružanja informacija i dokumenata koje smatramo potrebnim.

Upravni odbor potvrdio je pisanim putem da su kombinirana financijska izvješća potpuna. To znači da su sva imovina i obveze sadržane u kombiniranim izvješćima o financijskom položaju. Sukladno izjavi o zastupanju, nije bilo drugih nepredviđenih obveza ili drugih financijskih obveza koje je trebalo prijaviti na datume izvješća osim onih navedenih u kombiniranim izvješćima o financijskom položaju i bilješkama uz kombinirana financijska izvješća.

Digitalna kopija



## C. NALAZI I POJAŠNJENJA U POGLEDU RAČUNOVODSTVA GRUPE

### I. Sukladnost računovodstva grupe

Na temelju revizije koju smo proveli izjavljujemo u skladu s Odjeljkom 321. (2) 1 HGB-a da su računovodstvo grupe i kombinirana financijska izvješća u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, osim ako nije drugačije navedeno u bilješkama. Molimo pogledajte Bilješku 2. "Sažetak značajnih računovodstvenih politika", u odjeljku a. "Osnova za izradu".

#### 1. Kombinirana grupa i datum bilance grupe

##### Kombinirana grupa

PPHE Hotel Group Limited, društvo registrirano u Guernseyju i koje kotira na Tržištu alternativnih ulaganja u Londonu, Ujedinjena Kraljevina ima svoje korporativne urede u Amsterdamu u Nizozemskoj. U svojem svojstvu krajnjeg matičnog društva grupe PPHE Hotel Group, doprinijelo je svoja njemačka i mađarska poslovanja (koja se sastoje od društva i hotelskih nekretnina u vlasništvu društva Sugarhill Investments B.V., intermedijarnog holdinga grupe) u Arenaturist d.d. Pula u zamjenu za nove dionice koje je izdalo društvo Arenaturist d.d. Pula u prosincu 2016.

Prije nego što je taj doprinos proveden, provedene su sljedeće transakcije u Sugarhill Investments B.V.:

- Prodaja udjela u art'otel Dresden Betriebsgesellschaft mbH i Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebsgesellschaft mbH (dvije podružnice u punom vlasništvu grupe Sugarhill Investments B.V. Group) 15. prosinca 2016. drugoj neizravnoj podružnici grupe PPHE Hotel Ltd. Group
- Stjecanje dionica u društvu Park Plaza Germany Services GmbH, regionalnom društvu za upravljanje za njemačku regiju, 15. prosinca 2016. od izravne podružnice grupe PPHE Hotel Group Ltd.

Budući da su se ove transakcije smatrale poslovnim spajanjem koje uključuje subjekte pod kontrolom zajedničkog matičnog društva, ove transakcije nisu kvalificirane kao poslovno spajanje iz djelokruga MSFI 3. Sugarhill Investments B.V. vodi te transakcije na način sličan metodi udruživanja interesa.

Kombinirana financijska izvješća pripremljena su na način da odražavaju utjecaj tih transakcija na povijesni financijski položaj grupe Sugarhill Investment B.V. Group kao da su provedena na dan osnivanja grupe Sugarhill Investment B.V.

Tako je ispravno određena grupa društava koja će biti uključena u kombinirana financijska izvješća na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. te objašnjena u Bilješci 1. „Općenito”.

Digitalna kopija



### Datum bilance grupe

Financijska godina grupe Sugarhill Investments B.V. Group je kalendarska godina. Kombinirana financijska izvješća pripremljena su na datum bilance financijskih izvješća matičnog društva, tj. na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. Datumi bilanca financijskih izvještaja podružnica uključeni u kombinirana financijska izvješća odgovaraju datumu bilance grupe.

## **2. Usklađenost financijskih izvješća uključenih u kombinirana financijska izvješća**

Naša revizija temelji se na izvješćima o financijskom položaju i izvješćima o sveobuhvatnoj dobiti društava koja će biti kombinirana. Potrebne prilagodbe računovodstvenih politika i metoda mjerenja koje se koriste u izradi financijskih izvješća grupe Sugarhill Investments B.V. Group ispravno su provedene.

Za nerevidirane bilance i račune dobiti i gubitka utvrdili smo da su materijalno pouzdani i dosljedni te predstavljaju prikladnu osnovu za konsolidaciju. Pri tome smo odabrali sljedeća područja revizije za provođenje naših postupaka revizije i pribavljanja dokaza revizije od trećih strana:

- Pregled priznavanja prihoda,
- Ispitana naplativost kapitaliziranih troškova stjecanja nekretnina,
- Pribavili pismo potvrde banke,
- Pribavili pisma potvrde najmodavaca kako bi donijeli zaključak o svim mogućim neizvršenim plaćanjima najma ili bilo kojim sporovima u tijeku,
- Provedeni analitički i materijalni postupci na značajnim stavkama
- Uskladili lokalne račune s prijavljenim MSFI paketima grupe, uključujući procjenu točnosti prilagodbi i reklasifikacija provedenih za potrebe računovodstva grupe.

## **3. Računovodstvo grupe**

Za potrebe revizije dobili smo financijska izvješća društava uključenih u kombinirana financijska izvješća, dokumentaciju o provedenim prilagodbama u odnosu na konsolidaciju (računovodstvo grupe) i druge tražene dokumente.

Računovodstvo grupe, sustav interne kontrole vezan uz računovodstvo i protok podataka osiguravaju da se poslovne transakcije na razini grupe evidentiraju i objavljuju u potpunosti, točno, pravodobno i uredno.

Dokumenti, dokazi i ostali prikazi potrebni za razumijevanje kombiniranih financijskih izvješća su primjereno pojašnjeni i ispravno evidentirani.

Digitalna kopija



Sve u svemu, može se potvrditi da su na temelju naših nalaza računovodstvo grupe i ostali dokumenti na kojima smo proveli reviziju u skladu sa zakonskim zahtjevima, uključujući opće prihvaćena računovodstvena načela.

Kao dio naše revizije, utvrdili smo da su organizacijske i tehničke mjere društva bile prikladne za osiguranje sigurnosti obrađenih računovodstvenih podataka i IT sustava.

#### 4. Financijska izvješća grupe

Kombinirana financijska izvješća na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. koja su na podnesena na reviziju uredno su izrađena na temelju financijskih izvješća društava uključenih u kombinirana financijska izvješća. Svi konsolidacijski unosi provedeni su na odgovarajući način. Primijenjene metode konsolidacije u skladu su sa zahtjevima MSFI. Objave u bilješkama uz kombinirana financijska izvješća potpune su i točne.

Kombinirano izvješće o financijskom položaju i kombinirano izvješće o sveukupnoj dobiti pripremljeni su u skladu s odredbama MRS 1, uključujući općeprihvaćena računovodstvena načela.

Izjava o novčanim tokovima izrađena je u skladu s načelima MRS 7 i izvješće o dioničkom kapitalu u skladu s načelima MRS 1.

Zakonski propisane objave navedene u bilješkama uz kombinirana financijska izvješća potpune su i točne.

## II. Ukupno izvješće o kombiniranim financijskim izvješćima grupe

### 1. Značajne računovodstvene politike i mjerne metode

Kombinirana financijska izvješća izrađena su u skladu s MSFI pomoću jedinstvene računovodstvene politike i metoda mjerenja prema zahtjevima društva Sugarhill Investment B.V.

Primijenjeno konsolidacijsko računovodstvo, računovodstvene politike i metode mjerenja pojašnjene su u bilješkama uz kombinirana financijska izvješća.

Digitalna kopija



## 2. Zaključna procjena

Na temelju naše revizije provedene u skladu sa standardima naše struke, mišljenja smo da su kombinirana financijska izvješća u skladu s općeprihvaćenim računovodstvenim načelima, pružaju istinitu i objektivnu sliku neto imovine, financijskog položaja i rezultata poslovanja društva Sugarhill Investments B.V. Group. Pozivamo se na gore navedene napomene u odjeljku C.II.1. „Značajne računovodstvene politike i mjerne metode”.

Digitalna kopija



## D. KOPIJA IZVJEŠĆA NEOVISNOG REVIZORA

Na temelju rezultata revizije izvršene 14. ožujka 2017. godine, izdali smo sljedeće izvješće neovisnog revizora o kombiniranim financijskim izvješćima na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. društva Sugarhill Investments B.V., Amsterdam, koji su uključeni u Prilog 2.:

"Za Sugarhill Investment B.V.

Proveli smo reviziju priloženih kombiniranih financijskih izvješća društva Sugarhill Investment B.V., Amsterdam, i njegovih podružnica kao što je navedeno u Bilješki 1. uz kombinirana financijska izvješća grupe Sugarhill Investment B.V. Group, koja se sastoje od kombiniranog izvješća o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. godine, kombiniranog izvješća o sveobuhvatnoj dobiti, kombiniranog izvješća o promjenama kapitala i kombiniranog izvješća o novčanim tokovima za godine koja su tada završile te bilješki uz kombinirana financijska izvješća. Kombinirana financijska izvješća sastavljena su od strane uprave kako bi se prikazao utjecaj promjene pravne strukture kao što je navedeno u Bilješki 1. kombiniranih financijskih izvješća o financijskom položaju grupe Sugarhill Investment B.V. Group na te datume izvještavanja i njezini financijski rezultate i novčani tokovi za razdoblja koja su tada završila. Kombiniranje je izvršeno pomoću metode udruživanja interesa kako bi se prikazali financijski položaj, rezultati poslovanja i novčani tokovi tih društava uključenih u opseg kao da su bili dio grupe Sugarhill Investment B.V. Group u svim prikazanim razdobljima. Zbog svoje prirode, kombinirana financijska izvješća ne predstavljaju prošle financijske položaje, financijske rezultate i novčane tokove grupe Sugarhill Investment B.V. Group.

### Odgovornost uprave za kombinirana financijska izvješća

Uprava je odgovorna za sastavljanje i objektivan prikaz ovih kombiniranih financijskih izvješća u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, kako su usvojeni u Europskoj uniji, te osiguravanje da daju istinitu i objektivnu sliku. Uprava je također odgovorna za interne kontrole koje odredi potrebne za izradu kombiniranih financijskih izvješća na način da ne sadrže značajne neistinite tvrdnje, bilo kao posljedica prijevare ili pogreške.

### Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o tim kombiniranim financijskim izvješćima na temelju naše revizije. Našu reviziju kombiniranih financijskih izvješća proveli smo u skladu s Odjeljkom 317. HGB-a ["Handelsgesetzbuch": "njemačkog Trgovačkog zakonika"] i njemačkim općeprihvaćenim standardima za reviziju financijskih izvješća koje je donio Institut der Wirtschaftsprüfer [Institut javnih revizora u Njemačkoj] (IDW), a koji su u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima te planiramo i izvršimo reviziju kako bismo stekli razumno jamstvo da financijska izvješća ne sadrže značajne neistinite tvrdnje.

Digitalna kopija





Revizija uključuje provedbu postupaka radi prikupljanja revizijskih dokaza o iznosima i navodima u kombiniranim financijskim izvješćima. Odabrani postupci ovise o prosudbi revizora, uključujući procjenu rizika značajnih neistinitih tvrdnji kombiniranih financijskih izvješća, bilo kao posljedica prijevare ili pogreške. U izradi ovih procjena rizika, revizor razmatra sustav unutarnje kontrole vezan uz računovodstvo koji je bitan za izradu i objektivan prikaz kombiniranih financijskih izvješća kako bi odredio revizijske postupke primjerene u tim okolnostima, ali ne u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola subjekta. Revizija također uključuje procjenu primjerenosti korištenih računovodstvenih politika i razumnosti računovodstvenih procjena, pravilnu primjenu metodologije kombiniranja koju koristi uprava, kao i procjenu cjelokupne izrade kombiniranih financijskih izvješća.

Uvjereni smo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni za pružanje osnove za naše revizijsko mišljenje.

Naša revizija nije dovela ni do kakvih ograđivanja.

### **Mišljenje**

Prema našem mišljenju, kombinirana financijska izvješća pružaju istinit i ispravan pregled financijskog položaja društva Sugarhill Investment B.V. i njegovih podružnica kao što je prikazano u Bilješci 1. kombiniranih financijskih izvješća na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. te njihovih financijskih rezultata i novčanih tokova za godine koje su tada završile u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji".

U slučaju objavljivanja ili distribucije kombiniranih financijskih izvješća u bilo kojem obliku koji se razlikuje od verzije koja je prošla reviziju (uključujući prijevod na druge jezike), potrebna je naša prethodna suglasnost u slučaju da se citira naše revizorsko mišljenje ili se upućuje na našu reviziju; pozivamo se na Odjeljak 328. HGB-a.

Digitalna kopija



## E. ZAVRŠNE NAPOMENE

Gore navedeno izvješće o reviziji kombiniranih financijskih izvješća na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. društva Sugarhill Investments B.V., Amsterdam, izrađeno je u skladu sa zakonskim propisima i Općeprihvaćenim standardima za izdavanje izvješća o reviziji za reviziju financijskih izvješća („Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen“) (IDW AuS 450).

Berlin, 14. ožujka 2017.

MAZARS GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<nečitki potpis>  
Heckeler  
Wirtschaftsprüfer  
[Njemački javni revizor]

<nečitki potpis>  
Kleinmann  
Wirtschaftsprüfer  
[Njemački javni revizor]

Digitalna kopija



## Izveštaj neovisnog revizora

Za Sugarhill Investment B.V.

Proveli smo reviziju priloženih kombiniranih financijskih izvješća društva Sugarhill Investment B.V., Amsterdam, i njegovih podružnica kao što je navedeno u Bilješci 1. uz kombinirana financijska izvješća grupe Sugarhill Investment B.V. Group, koja se sastoje od kombiniranog izvješća o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. godine, kombiniranog izvješća o sveobuhvatnoj dobiti, kombiniranog izvješća o promjenama kapitala i kombiniranog izvješća o novčanim tokovima za godine koje su tada završile te bilješki uz kombinirana financijska izvješća. Kombinirana financijska izvješća sastavljena su od strane uprave kako bi se prikazao utjecaj promjene pravne strukture kao što je navedeno u Bilješci 1. kombiniranih financijskih izvješća o financijskom položaju grupe Sugarhill Investment B.V. Group na te datume izvještavanja i njegove financijske rezultate i novčane tokove za razdoblja koja su tada završila. Kombiniranje je izvršeno pomoću metode udruživanja interesa kako bi se prikazali financijski položaj, rezultati poslovanja i novčani tokovi tih društava uključenih u opseg kao da su bili dio grupe Sugarhill Investment B.V. Group u svim prikazanim razdobljima. Zbog svoje prirode kombinirana financijska izvješća ne predstavljaju prošle financijske položaje, financijske rezultate i novčane tokove grupe Sugarhill Investment B.V. Group.

### Odgovornost uprave za kombinirana financijska izvješća

Uprava je odgovorna za sastavljanje i objektivan prikaz ovih kombiniranih financijskih izvješća u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, kako su usvojeni u Europskoj uniji, te za osiguravanje da daju istinitu i objektivnu sliku. Uprava je također odgovorna za interne kontrole koje odredi potrebne za izradu kombiniranih financijskih izvješća na način da ne sadrže značajne neistinite tvrdnje, bilo kao posljedica prijevare ili pogreške.

### Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o tim kombiniranim financijskim izvješćima na temelju naše revizije. Našu reviziju kombiniranih financijskih izvješća proveli smo u skladu s Odjeljkom 317. HGB-a ["Handelsgesetzbuch": "njemačkog Trgovačkog zakonika"] i njemačkim općeprihvaćenim standardima za reviziju financijskih izvješća koje je donio Institut der Wirtschaftsprüfer [Institut javnih revizora u Njemačkoj] (IDW), a koji su u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima te planiramo i izvršimo reviziju kako bismo stekli razumno jamstvo da kombinirana financijska izvješća ne sadrže značajne neistinite tvrdnje.

Revizija uključuje provedbu postupaka radi prikupljanja revizijskih dokaza o iznosima i navodima u kombiniranim financijskim izvješćima. Odabrani postupci ovise o prosudbi revizora, uključujući procjenu rizika značajnih neistinitih tvrdnji kombiniranih financijskih izvješća, bilo kao posljedica prijevare ili pogreške. U izradi ovih procjena rizika, revizor razmatra sustav interne kontrole vezan uz računovodstvo koji je bitan za izradu i objektivan prikaz kombiniranih financijskih izvješća kako bi odredio revizijske postupke primjerene u tim okolnostima, ali ne u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola subjekta.

Digitalna kopija



Revizija također uključuje procjenu primjerenosti korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena, pravilnu primjenu metodologije kombiniranja koju koristi uprava, kao i procjenu cjelokupne izrade kombiniranih financijskih izvješća.

Uvjereni smo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni da pruže osnovu za naše revizijsko mišljenje.

Naša revizija nije dovela ni do kakvih ograđivanja.

### **Mišljenje**

Prema našem mišljenju, kombinirana financijska izvješća pružaju istinit i objektivni prikaz financijskog položaja društva Sugarhill Investment B.V. i njegovih podružnica kao što je prikazano u Bilješci 1. kombiniranih financijskih izvješća na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 31. prosinca 2016. te njihovih financijskih rezultata i novčanih tokova za godine koje su tada završile u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji".

Berlin, 14. ožujka 2017.

MAZARS GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<nečitki potpis>  
Heckeler  
Wirtschaftsprüfer  
[Njemački javni revizor]

<nečitki potpis>  
Kleinmann  
Wirtschaftsprüfer  
[Njemački javni revizor]



Digitalna kopija *Heckeler*

Sugarhill Group

Kombinirana financijska izvješća za 2016., 2015. i 2014.  
godinu

Digitalna kopija



# Kombinirana financijska izvješća

## SADRŽAJ

	STRANICA
1 Izvještaj neovisnog revizora	3
2 Kombinirano izvješće o financijskom položaju	5
3 Kombinirano izvješće o sveobuhvatnoj dobiti	6
4 Kombinirano izvješće o promjenama kapitala	7
5 Kombinirano izvješće o novčanim tokovima	8
6 Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća	9

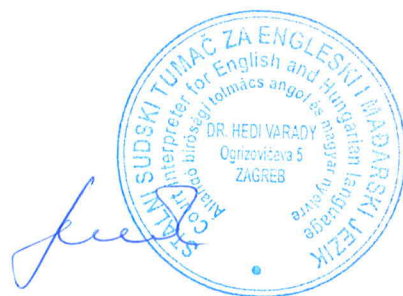
## PRILOG

A Popis podružnica i subjekata sa zajedničkom kontrolom

Kombinirane financijske informacije grupe Suparnik Group



# Revizorsko izvješće



# Kombinirano izvješće o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca

	Bilješka	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
<b>Imovina</b>				
<b>Dugotrajna imovina:</b>				
Nekretnine, postrojenja i oprema	4	224.997	159.492	93.967
Financijska dugotrajna imovina	5	42.847	43.499	40.510
Odgođena porezna imovina	19	-	5.757	-
		<b>267.844</b>	<b>208.748</b>	<b>134.477</b>
<b>Kratkotrajna imovina:</b>				
Zalihe		2.172	1.050	984
Potraživanja prema povezanim stranama	6	564	4.983	6.503
Neto potraživanja od kupaca	7	10.693	9.508	8.650
Potraživanja i ostala kratkotrajna imovina	8	7.649	4.145	6.724
Novac i novčani ekvivalenti	9	37.932	16.483	24.280
		<b>59.010</b>	<b>36.169</b>	<b>47.141</b>
<b>Ukupno imovina</b>		<b>326.854</b>	<b>244.917</b>	<b>181.618</b>
<b>Kapital i obveze</b>				
<b>Kapital:</b>				
Temeljni kapital	10	137	137	137
Kapitalna dobit		274.019	-	-
Rezerve		(4.306)	(6.061)	(6.939)
Zadržana dobit		(80.634)	(86.959)	(88.499)
<b>Ukupni kapital</b>		<b>189.216</b>	<b>(92.883)</b>	<b>(95.301)</b>
<b>Dugoročne obveze:</b>				
Obveze po kreditima banaka	12	-	-	27.581
Dugoročne obveze prema povezanim stranama	13	-	223.613	161.435
Ostale financijske obveze		8	43	82
		<b>8</b>	<b>223.656</b>	<b>189.098</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>				
Obveze prema dobavljačima		13.278	22.478	9.075
Izdatci i ostale kratkoročne obveze	14	29.416	26.835	23.703
Kratkoročne obveze prema povezanim stranama	13	13.879	37.345	55.043
Obveze po kreditima banaka	12	81.057	27.486	-
		<b>137.630</b>	<b>114.145</b>	<b>87.821</b>
<b>Ukupno obveze</b>		<b>137.638</b>	<b>337.801</b>	<b>276.919</b>
<b>Ukupno kapital i obveze</b>		<b>326.854</b>	<b>244.917</b>	<b>181.618</b>

Popratne bilješke čine sastavni dio Kombiniranih financijskih izvješća.

Datum odobrenja Kombiniranih financijskih izvješća je 14. ožujka 2017. Potpisano u ime direktora društva Sugarhill Investments B.V.

R. SLONIM  
<nečitki potpis>

M. PERKOVIC  
<nečitki potpis>





# Kombinirano izvješće o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca

	Bilješka	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Prihodi	15	202.005	187.186	175.148
Poslovni rashodi	16	(144.805)	(132.132)	(121.147)
<b>EBITDAR</b>		<b>57.200</b>	55.054	54.001
Troškovi najma		(43.199)	(53.840)	(46.277)
<b>EBITDA</b>		<b>14.001</b>	1.214	7.724
Deprecijacija	4	(3.656)	(1.893)	(2.323)
<b>EBIT</b>		<b>10.345</b>	(679)	5.401
Financijski rashodi	17	(7.038)	(5.874)	(5.585)
Financijski prihodi	18	826	910	977
Ostali prihodi i rashodi	19	(3.774)	-	13.570
Udio u rezultatu zajedničkih ulaganja	6	(650)	1.605	1.899
Dobit (gubitak) prije oporezivanja		(291)	(4.038)	16.262
Dobit od/trošak poreza na dobit	20	(6.248)	5.579	(160)
Dobit (gubitak) tekuće godine		(6.539)	1.540	16.102

## Ostala sveobuhvatna dobit (gubitak) koja će se naknadno priznati u računu dobiti i gubitka u budućim razdobljima:<sup>1</sup>

Dobit (gubitak) tekuće godine	(6.539)	1.540	16.102
Dobit (gubitak) od zaštite od rizika novčanog toka <sup>2</sup>	(386)	545	(4.132)
Prilagodbe preračunavanja strane valute inozemnog poslovanja <sup>3</sup>	2.141	333	(675)
Ostali sveobuhvatni (gubitak) dobit	1.755	878	(4.807)
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit</b>	<b>(4.784)</b>	<b>2.418</b>	<b>11.295</b>

1 Nema druge sveobuhvatne dobiti koja neće biti reklasificirana u računu dobiti i gubitka u budućim razdobljima.

2 Uključeno u rezervu za zaštitu od rizika.

3 Uključeno u rezervu iz preračunavanja tečaja.

Popratne bilješke čine sastavni dio Kombiniranih financijskih izvješća.



# Kombinirano izvješće o promjenama kapitala

	Temeljni kapital	Kapitalna dobit	Rezerva iz preračuna tečaja	Rezerva za zaštitu od rizika	Preneseni gubitak	Ukupni kapital
Stanje na dan 1. siječnja 2014.	137	-	(1.079)	(1.053)	(104.601)	(106.596)
Dobit (gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	16.102	16.102
Ostali sveobuhvatni gubitak tekuće godine	-	-	(675)	(4.132)	-	(4.807)
Ukupni sveobuhvatni (gubitak) dobit	-	-	(675)	(4.132)	16.102	11.295
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2014.</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>(1.754)</b>	<b>(5.185)</b>	<b>(88.499)</b>	<b>(95.301)</b>
Dobit (gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	1.540	1.540
Ostali sveobuhvatni gubitak tekuće godine	-	-	333	545	-	878
Ukupni sveobuhvatni (gubitak) dobit	-	-	333	545	1.540	2.418
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2015.</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>(1.421)</b>	<b>(4.640)</b>	<b>(86.959)</b>	<b>(92.883)</b>
Dobit (gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	(6.539)	(6.539)
Ostali sveobuhvatni gubitak tekuće godine	-	-	2.141	(386)	-	1.755
Ukupni sveobuhvatni (gubitak) dobit	-	-	2.141	(386)	(6.539)	(4.784)
Otpis obveza povezanih strana	-	-	-	-	12.864	12.874
Doprinos od kapitalne odbiti	-	274.019	-	-	-	274.019
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2016.</b>	<b>137</b>	<b>274.019</b>	<b>720</b>	<b>(5.026)</b>	<b>(80.634)</b>	<b>189.216</b>

Popratne bilješke čine sastavni dio Kombiniranih financijskih izvješća.



# Kombinirano izvješće o novčanom toku

Za godinu završenu 31. prosinca

	Bilješka	Za godinu završenu 31. prosinca		
		2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
<b>Novčani tok od poslovnih aktivnosti:</b>				
Dobit tekuće godine		(6.539)	1.540	16.102
Usklađenja dobiti i novčanog priljeva od poslovnih aktivnosti:				
Financijski rashodi – povezane strane		6.004	5.404	4.808
Trošak (dobit od) poreza na dobit		6.248	(5.579)	160
Udio u rezultatu zajedničkih ulaganja		650	(1.605)	(1.899)
Kapitalna dobit nakon prodaje berlinskih hotela zajedničkom ulaganju		-	-	(13.347)
Deprecijacija i amortizacija		3.656	1.893	2.323
		<b>16.558</b>	113	(7.955)
<b>Promjene u poslovnoj imovini i obvezama:</b>				
(Povećanje) smanjenje zaliha		(1.125)	(67)	1.373
Smanjenje potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		(437)	3.155	(3.045)
Povećanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		(4.925)	(6.515)	(3.562)
		<b>(6.487)</b>	(3.427)	(5.234)
<b>Novčani izdatci i primitci tijekom razdoblja za:</b>				
Primljen (plaćen) porez		(428)	(109)	(980)
		<b>(428)</b>	(109)	(980)
Neto novčani priljev od poslovnih aktivnosti		<b>3.104</b>	(1.883)	1.933
<b>Novčani tok od investicijskih aktivnosti:</b>				
Ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu	4	(70.425)	(55.886)	(23.946)
Zajmovi zajedničkim pothvatima		(825)	(887)	(681)
Neto novčana sredstva stečena prodajom berlinskih hotela u zajedničkom pothvatu		-	-	(22.568)
(Povećanje) smanjenje ograničenih depozita		-	(55)	(4.817)
Neto novčana sredstva korištena u investicijskim aktivnostima		<b>(71.250)</b>	(56.828)	(52.012)
<b>Novčani tok od investicijskih aktivnosti:</b>				
Primitci od dugoročnih kredita		53.628	-	26.951
Primitci od kredita povezanih strana		36.057	50.969	10.055
Neto novčani priljev od poslovnih aktivnosti		<b>89.685</b>	50.969	37.006
Povećanje u novcu i novčanim ekvivalentima		21.539	(7.742)	(13.073)
Neto tečajne razlike		(90)	(55)	(482)
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		16.483	24.280	37.835
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine		<b>37.932</b>	16.483	24.280
<b>Nenovčane stavke:</b>				
Nepodmirene obveze od ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu		-	11.692	2.512

Popratne bilješke čine sastavni dio Kombiniranih financijskih izvješća.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 1. Opće informacije

Ovo izvješće sastoji se od Kombiniranih financijskih izvješća za financijske godine 2014., 2015. i 2016. za društvo Sugarhill Investments B.V. („Društvo“) registrirano u Amsterdamu, Claude Debussylaan 14, Nizozemska, i za svaku od njegovih podružnica („Grupa“) na dan 31. prosinca 2016. U Prilogu 1. naveden je popis tih podružnica. Društvo je osnovano 6. prosinca 2000. godine, s primarnom djelatnošću posjedovanja, iznajmljivanja, razvoja, upravljanja i davanja franšize prvenstveno viših, visokih i lifestyle hotela u Njemačkoj i Mađarskoj. Grupa je dio društva PPHE Hotel Group Limited („PPHE Hotel Group“ ili „krajnje matično društvo“), od lipnja 2007. godine. PPHE Hotel Group koji zajedno sa svojim podružnicama posjeduje, iznajmljuje, razvija, upravlja i daje franšizu viših, visokih i lifestyle hotela u većim gradovima i regionalnim centrima, uglavnom u Europi, kotira na Londonskoj burzi.

Do 23. prosinca 2016. godine, 100% dionica Društva u vlasništvu je Park Plaza Hotel Europe Holdings B.V. („PPHE Holdings“). PPHE Holdings je 100%-tna neizravna podružnica PPHE Hotel Group. Na dan 23. prosinca 2016. godine, 88% dionica Društva steklo je društvo Arenaturist d. d. („Arenaturist“), a 12% i dalje su u vlasništvu PPHE Holdings. Arenaturist kotira na Zagrebačkoj burzi i PPHE Hotel Group je vlasnik 65,63% dionica Arenaturista na dan 31. prosinca 2016. godine. PPHE Hotel Group razvija društvo Arenaturist i njezine podružnice (zajedno „Arenaturist Grupa“) u hotelijersko i ugostiteljsko društvo u regiji srednje i istočne Europe. Iz tog razloga društvo PPHE Hotel Group posredno je sudjelovalo („Stjecanje“) u prosincu 2016. godine u njemačkim i mađarskim poslovnim operacijama (koje se sastoje od društava i hotelskih nekretnina u vlasništvu Društva) prenoseći 88% dionica Društva na Arenaturist u zamjenu za nove izdane dionice Arenaturista.

Sljedeće transakcije („Transakcije“) provele su se u Grupi prije stjecanja:

- Prodaja dionica art'otel Dresden/Park Plaza betriebsgesellschaft mbH i Park Plaza Berlin Hotelbetriebsgesellschaft mbH (dvije podružnice u potpunom vlasništvu Grupe) na dan 19. prosinca 2016. drugoj neizravnoj podružnici grupe PPHE Hotel Group.
- Stjecanje dionica u Park Plaza Hotel (Germany) Services GmbH, regionalno društvo za upravljanje u regiji Njemačke, na dan 19. prosinca 2016. godine od neizravne podružnice grupe PPHE Hotel Group.

Arenaturist je u postupku izdavanja novih dionica i uvrštenja na Zagrebačku burzu. Sukladno tome, Društvo je pripremio Kombinirana financijska izvješća posebno za svrhu Prospekta u cilju davanja pregleda Transakcija kao da su se iste dogodile na dan osnivanja Društva (6. prosinca 2000.). Imajući na umu da se, kao što je gore opisano, poslovne aktivnosti i neto imovina Društva sastoje isključivo od udjela u tvrtkama koje su prethodno bile u vlasništvu Društva ili krajnjeg matičnog društva, primijenjena je retrospektivno metoda knjigovodstvene vrijednosti prednika za ovu transakciju u Kombiniranim financijskim izvješćima. Kombinirana financijska izvješća prikazuju rezultate i promjene u kapitalu Društva i njegovih podružnica, kao da je Grupa postojala tijekom prikazanih godina.

Budući da je stjecanje udjela u društvu Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH uključivalo kombinaciju poslovanja pod zajedničkom kontrolom, isto nije smatrano poslovnom kombinacijom u smislu MSFI-ja 3, te je primijenjena retrospektivno metoda knjigovodstvene vrijednosti prednika u Kombiniranim financijskim izvješćima za godine koja su završile 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. U skladu s tim, imovina i obveze podružnice prenesene u Društvo priznate su u povijesnim vrijednostima.

### a. Opis poslovanja i formiranja Društva:

Osnovna djelatnost Društva je posjedovanje, iznajmljivanje, razvoj, upravljanje i davanje franšize prvenstveno viših, visokih i lifestyle hotela u Njemačkoj i Mađarskoj.

### b. Procjena neograničenosti:

Kao dio svojih tekućih obveza, Direktori su nedavno poduzeli aktivnosti pregleda kretanja novčanog toka i potencijalnih rizika likvidnosti Grupe. Detaljni proračuni i projekcije novčanog toka pripremljeni su za 2017. i 2018. godinu, koji pokazuju da će poslovanje Grupe generirati novčana sredstva tijekom tog razdoblja.

## Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika

### a. Osnova pripreme:

Kombinirano financijsko izvješće pripremljeno je u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI), osim u odnosu na sljedeća pitanja:

- Kombinirani financijski izvještaji nisu u skladu s MRS-om 27, Konsolidirani i odvojeni financijski izvještaji, jer prije 31. prosinca 2006. godine Društvo nije upravljalo društvom Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH; stoga Društvo nije dozvoljeno predstaviti konsolidirane financijske podatke prema MRS-u 27. Financijski podatci stoga su pripremljeni na zajedničkoj osnovi primjenom načela na kojima se temelje postupci konsolidacije MRS-a 27;
- Budući da su financijski podatci iskazani na objedinjenih osnovi, Društvo nije u mogućnosti mjeriti zarade po dionici. Prema tome, zahtjev MRS-a 33, Zarada po dionici, za objavom zarade po dionici nije ispoštovan; i
- Kombinirani financijski izvještaji ne predstavljaju skup financijskih izvještaja opće namjene iz stavka 3. MRS-a 1, a time ni Društvo ne daje jasnu i bezrezervnu izjavu o sukladnosti s MSFI-jem kako je predviđeno stavkom 14., MRS-a 1.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

Kombinirani financijski izvještaji Grupe pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev derivativnih financijskih instrumenata i financijske imovine raspoložive za prodaju koje su mjerene po fer vrijednosti. Objedinjeni financijski izvještaji prikazani su u hrvatskim kunama i sve vrijednosti su zaokružene na najbližu tisuću (000 kuna), osim gdje je drugačije naznačeno.

Računovodstvene politike korištene u pripremi Kombiniranih financijskih izvještaja za godine koje su završile 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. navedene su u nastavku. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za prikazana razdoblja.

### b. Osnova konsolidacije:

Kombinirani financijski izvještaji sastoje se od financijskih izvještaja Društva i podružnica na dan 31. prosinca 2016. godine. Financijski izvještaji podružnica pripremani su za istu godinu izvještavanja kao i za matično društvo, korištenjem dosljednih računovodstvenih politika. Svi iznosi i transakcije među društvima, prihodi i rashodi, te dobiti i gubitci koji proizlaze iz transakcija unutar Grupe u potpunosti su eliminirani.

Nekontrolirajući interesi predstavljaju udio u dobiti ili gubitku i neto imovini koja nije u posjedu Grupe i prikazani su posebno u kombiniranom računu dobiti i gubitka te u okviru kapitala u kombiniranom izvještaju o financijskom položaju, odvojeno od kapitala dioničara matičnog društva.

Promjena u vlasničkom udjelu podružnice, ako se pritom ne gubi kontrola, iskazuje se kao transakcija u okviru kapitala. Ukoliko Grupa izgubi kontrolu nad podružnicom, ona prestaje priznavati povezanu imovinu (uključujući goodwill), obveze, nekontrolirajuće interese i druge sastavnice kapitala, a sva nastala dobitak ili gubitak priznaje se u računu dobiti i gubitka. Svako zadržano ulaganje priznaje se po fer vrijednosti.

### Značajne računovodstvene prosudbe, procjene i pretpostavke:

Priprema Kombiniranih financijskih izvješća Grupe zahtijeva od Uprave stvaranje prosudbi, procjena i pretpostavki koje utječu na iskazane iznose prihoda, rashoda, imovine i obveza te objavu potencijalnih obveza na datum izvještavanja. Međutim, neizvjesnost vezana uz ove pretpostavke i procjene može rezultirati aktivnostima koje zahtijevaju značajne izmjene knjigovodstvene vrijednosti imovine ili obveza u budućim razdobljima.

#### Prosudbe

U postupku primjene računovodstvenih politika Grupe, Uprava je napravila sljedeće prosudbe, koje imaju najznačajniji utjecaj na iznose prikazane u Kombiniranim financijskim izvještajima:

#### Procjene i pretpostavke

Ključne pretpostavke u Kombiniranim financijskim izvještajima vezane uz neizvjesnosti na datum izvještavanja i kritične procjene izračunate od strane Grupe za koje postoji opasnost od uzrokovanja značajnih usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini u nastavku su detaljno prikazane. Grupa temelji svoje pretpostavke i procjene na parametrima dostupnima u trenutku pripreme Kombiniranih financijskih izvještaja. Međutim, ovi parametri se mogu mijenjati zbog promjena na tržištu ili drugih okolnosti koje su izvan kontrole Grupe. Takve promjene ogledaju se u pretpostavkama i procjenama, kada se pojave.

#### Odgođena porezna imovina

Odgođena porezna imovina priznaje se za neiskorištene prenesene porezne gubitke i privremene razlike do iznosa za koji je vjerojatno da će oporeziva dobit biti raspoloživa i za koju se preneseni porezni gubitci mogu iskoristiti. Iznos odgođene porezne imovine koji se može priznati temelji se na vjerojatnom izračunu vremena i iznosa buduće oporezive dobiti zajedno s budućim planiranim poreznim strategijama. Dodatne informacije nalaze se u bilješci 20.

### d. Poslovne kombinacije koje uključuju subjekte pod zajedničkom kontrolom

Računi Grupe za poslovna spajanja koja uključuju subjekte pod zajedničkom kontrolom koristeći retrospektivnu metodu knjigovodstvene vrijednosti prednika. U skladu s tim, imovini i obvezama podružnica prenesenim na Društvo, priznate su povijesne vrijednosti.

### e. Ulaganja u zajedničke pothvate:

Zajednički pothvat jest vrsta zajedničkog posla u kojem strane koje imaju zajedničku kontrolu nad poslom imaju prava na neto imovinu zajedničkog pothvata. Zajednička kontrola jest ugovorena podjela kontrole nad nekim poslom koja postoji samo kad je za odlučivanje o relevantnim poslovima potrebna jednoglasna suglasnost strana koje dijele kontrolu.

Ulaganja Grupe u zajedničke pothvate iskazuju se metodom udjela. Prema metodi udjela, ulaganje u zajednički pothvat odvija se u izvještaju o financijskom položaju po trošku uvećanom za promjene nakon stjecanja udjela Grupe u neto imovini pridruženog društva ili zajedničkog pothvata. Goodwill koji se odnosi na zajedničko ulaganje je uključen u knjigovodstveni iznos ulaganja i nije niti amortiziran, niti pojedinačno umanjuje vrijednost.

Račun dobiti i gubitka odražava udio u rezultatima poslovanja zajedničkih pothvata. Udio Grupe u promjenama ostale sveobuhvatne dobiti zajedničkog pothvata priznaje se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Tamo gdje je došlo do promjene priznate izravno u kapitalu zajedničkog pothvata, Grupa priznaje svoj udio u promjenama i iskazuje ga, kada je to primjenjivo, u izvještaju o promjenama kapitala. Nerealizirani dobiti i gubici koji proizlaze iz transakcija između Grupe i zajedničkog pothvata eliminiraju se do razine udjela u zajedničkom pothvatu.

Ukupan udio Grupe u dobiti ili gubitku zajedničkog pothvata prikazan je u računu dobiti i gubitka odvojeno od EBIT-a i predstavlja dobit ili gubitak nakon poreza i nekontrolirajuće interese u podružnicama zajedničkog pothvata.

Financijska izvješća zajedničkog pothvata pripremljena su za isto razdoblje kao i za Grupu. Ukoliko je potrebno, rade se usklađenja u cilju usklađivanja s računovodstvenim politikama Grupe.

# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

### f. Preračunavanje stranih valuta:

Funkcionalna valuta Društva je euro (EUR). Kombinirani financijski izvještaji prikazani su u kunama radi Prospekta, kao što je spomenuto u bilješci 2a.

Svako društvo Grupe određuje vlastitu funkcionalnu valutu, a stavke uključene u financijske izvještaje svakog pojedinog društva mjere se u toj funkcionalnoj valuti. Transakcije u stranim valutama početno se knjiže po tečaju važećem na dan transakcije. Monetarna imovina i obveze izražene u stranim valutama preračunavaju se u funkcionalnu valutu po tečaju važećem na datum izvještavanja. Dobici i gubici koji proizlaze iz tečajnih razlika su iskazani u računu dobiti i gubitka.

Prilikom konsolidacije, imovina i obveze subjekata čija je funkcionalna valuta različita od kune preračunavaju se po tečajevima važećim na datum izvještavanja. Prihodi i rashodi preračunavaju se po prosječnom tečaju za predmetno razdoblje. Stavke kapitala preračunavaju se prema povijesnom tečaju. Tečajne razlike nastale iz preračunavanja priznaju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i klasificiraju se kao zasebna stavka kapitala (rezerve iz preračuna tečaja). Takve tečajne razlike priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je subjekt je otuđen.

Na datum izvještavanja važeći su bili sljedeći tečajevi u odnosu na kunu:

	Na dan 31. prosinca		
	2016. u HRK	2015. u HRK	2014. u HRK
Euro	7,56	7,64	7,66
Mađarska forinta	2,43	2,44	2,43

- povećanje u postotcima (smanjenje) tečajeva tijekom godine:

	Na dan 31. prosinca		
	2016. %	2015. %	2014. %
Euro	(0,8)	(0,2)	0,2
Mađarska forinta	(0,4)	0,4	5,32

### g. Nekretnine, postrojenja i oprema:

Nekretnine, postrojenja i oprema mjere se po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i gubitke od umanjenja vrijednosti. Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode, tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja imovine ili trajanja najma, ovisno o tome što je kraće, na sljedeći način:

	Godine
Hotelske zgrade	50 - 67
Namještaj i oprema	5 - 15

Troškovi održavanja nekretnina, postrojenja i opreme priznaju se u računu dobiti i gubitka kada nastanu. Nastali troškovi koji značajno povećavaju nadoknadivi iznos predmetne imovine dodaju se u trošak imovine kao poboljšanje i amortiziraju se tijekom očekivanog korisnog vijeka trajanja poboljšanja.

Nekretnine, postrojenja i oprema ili bilo koji početno priznati značajni dio te imovine prestaje se priznavati u trenutku otuđenja ili kada se ne očekuju buduće ekonomske koristi od njezine upotrebe ili otuđenja. Dobici ili gubici proizašli iz prestanka priznavanja imovine (izračunati kao razlika između neto primitaka i knjigovodstvene vrijednosti imovine) priznaju se u računu dobiti i gubitaka kada se imovina prestane priznavati.

Ostatak vrijednosti, korisni vijek trajanja i metode amortizacije preispituju se na kraju svake financijske godine i prospektivno usklađuju ako je prikladno.

### h. Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine:

Na svaki datum izvještavanja Grupa provjerava knjigovodstvene iznose svoje nefinancijske imovine kako bi utvrdila postoje li naznake da je došlo do gubitaka zbog umanjenja vrijednosti. Ako postoje takve naznake, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine. Ako nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos određene imovine, Grupa procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac, a kojoj ta imovina pripada.

Nadoknadivi iznos jest fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome što je više. Vrijednost u uporabi procjenjuje se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova na njihovu sadašnju vrijednost koristeći diskontnu stopu prije poreza koja odražava sadašnju tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za tu imovinu.

Ako je nadoknadivi iznos neke imovine (ili jedinice koja stvara novac) procijenjen na iznos niži od knjigovodstvenog vrijednost imovine smatra se umanjenom i knjigovodstvena se vrijednost te imovine (jedinice koja stvara novac) umanjuje do nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti odmah se priznaju kao trošak.

Kod naknadnog ukidanja gubitka od umanjenja vrijednosti knjigovodstvena vrijednost imovine (jedinice koja stvara

# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa, pri čemu taj iznos ne smije premašivati knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da se prethodno nije priznao gubitak od umanjenja vrijednosti te imovine (jedinice koja stvara novac). Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod.

## Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

### i. Financijski instrumenti:

Financijska imovina unutar opsega MRS-a 39 početno se priznaje po fer vrijednosti uvećanoj za izravno pripadajuće transakcijske troškove, osim u slučaju ulaganja po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka kada se transakcijski troškovi iskazuju u računu dobiti i gubitka.

Nakon početnog priznavanja ulaganja u financijsku imovinu iskazuju se sukladno njihovoj klasifikaciji u jednu od sljedećih:

#### 1. Krediti i potraživanja

Kredit i potraživanja uključuju (nederivatnu) financijsku imovinu s fiksnim ili odredivim plaćanjima kojom se ne trguje na aktivnom tržištu. Nakon početnog priznavanja kredit i potraživanja mjere se po amortiziranom trošku, umanjenom za ispravak vrijednosti, primjenom metode efektivne kamatne stope pritom uzimajući u obzir transakcijske troškove. Dobici i gubici priznaju se u računu dobiti i gubitka kada se kredit i potraživanja prestanu priznavati ili im se umanjí vrijednost, kao i tijekom sustavnog procesa amortizacije. Sva financijska imovina Grupe, osim financijske imovine raspoložive za prodaju, klasificira se u kategoriju kredita i potraživanja.

##### a) Financijska imovina raspoloživa za prodaju:

Financijska imovina raspoloživa za prodaju obuhvaća (nederivatnu) financijsku imovinu koja je označena kao raspoloživa za prodaju ili nije klasificirana u kredite i potraživanja. Nakon početnog priznavanja financijska imovina raspoloživa za prodaju mjeri se po fer vrijednosti. Dobici ili gubici od usklađenja fer vrijednosti priznaju se izravno u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti u rezervi za neto nerealizirane dobitke (dio ostalih rezervi u kapitalu). U slučaju otuđenja ili umanjenja vrijednosti ulaganja kumulativni dobitci ili gubici, koji su prethodno priznati u kapitalu, priznaju se računu dobiti i gubitka. Prihod o kamata na ulaganja u dužničke instrumente priznaje se u računu dobiti i gubitka primjenom metode efektivne kamatne stope. Dividende od ulaganja priznaju se u računu dobiti i gubitka kada su utvrđena prava njihove isplate.

##### b) Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka:

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka uključuje financijsku imovinu raspoloživu za prodaju i financijsku imovinu koja je početno priznata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Izvedenice, uključujući zasebne ugrađene izvedenice, klasificiraju se kao namijenjene trgovanju osim ako se priznaju kao efektivni instrumenti omeđivanja od rizika.

#### 2. Fer vrijednost:

Fer vrijednost jest cijena koja bi se primila prilikom prodaje imovine ili platila prilikom prijenosa obveze u uobičajenoj transakciji između tržišnih subjekata na dan mjerenja. Fer vrijednost imovine ili obveze mjeri se primjenom pretpostavki koje bi tržišni sudionici primijenili prilikom utvrđivanja cijene imovine ili obveze pod pretpostavkom da tržišni sudionici postupaju u svom najbolje ekonomskom interesu.

Grupa primjenjuje sljedeću hijerarhiju, koja se temelji na najnižoj razini ulaznih podataka koji su značajni za mjerenje fer vrijednosti, kako bi utvrdila i iskazala fer vrijednost financijskih instrumenata tehnikom procjene vrijednosti (posebne metodologije procjene vrijednosti mogu se naći u bilješci 31(f)):

Razina 1: kotirane (neprepravljene) cijene na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze.

Razina 2: ostale tehnike kod kojih svi ulazni podaci koji imaju značajan utjecaj na fer vrijednost vidljivi, bilo izravno ili neizravno.

Razina 3: tehnike kod kojih svi ulazni podaci koji imaju značajan utjecaj na utvrđenu fer vrijednost nisu temeljeni na vidljivim tržišnim podacima.

Fer vrijednost ulaganja kojima se aktivno trguje na organiziranim financijskim tržištima utvrđuje se na temelju tržišnih cijena na datum izvještavanja. Fer vrijednost ulaganja za koja ne postoji aktivno tržište utvrđuje se tehnikama procjene vrijednosti. Takve tehnike uključuju upotrebu nedavne transakcije koja je obavljena prema tržišnim uvjetima, usporedbu važeće tržišne vrijednosti drugog instrumenta koji je suštinski isti, diskontirani novčani tok ili bilo koji drugi model procjene vrijednosti.

#### 3. Financijske obveze:

Kamatonosne kredit i posudbe početno se priznaju po fer vrijednosti uvećanoj za pripadajuće troškove transakcije. Nakon početnog priznavanja, kamatonosni kredit i posudbe iskazuju se po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope kojom se također prikazuju izravno pripadajućí transakcijski troškovi. Dobici i gubici se priznaju u računu dobiti i gubitka kada se kredit prestaje priznavati, kao i kroz sustavan proces amortizacije.

#### 4. Prestanak priznavanja financijskih instrumenata:

##### Financijska imovina

Financijska imovina se prestaje priznavati ako je isteklo ugovorno pravo na novčane tokove po osnovi imovine ili kada Grupa prenese na drugi subjekt svoje ugovorna prava na primanje novčanih tokova od financijske imovine ili preuzme obvezu plaćanja istih novčanih tokova bez zakašnjenja trećoj strani i prenese sve značajne rizike i koristi od imovine ili ako nije prenijela ili zadržala gotovo se rizike i koristi od vlasništva, no prenijela je kontrolu nad imovinom.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Financijske obveze

Financijska obveza prestaje se priznavati kada je obveza podmirena, tj kada je obveza izvršena ili otkazana ili istekla. Financijska obveza podmirena je kada dužnik (Grupa) izvrši obvezu uplatom novčanih sredstava, drugom financijskom imovinom, robom ili uslugama, ili kada ga se zakonski oslobodi obveze.

Kada se postojeća financijska obveza zamijeni drugom obvezom prema istom zajmodavatelju pod značajno različitim uvjetima ili su se uvjeti postojeće obveze značajno promijenili, takva razmjena ili promjena iskazuju se kao podmirenje izvorne obveze i priznavanje nove obveze, a razlika u odgovarajućim knjigovodstvenim vrijednostima priznaje se u računu dobiti i gubitka.

## Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

### 5. Umanjenje vrijednosti financijske imovine:

Grupa procjenjuje na svaki datum izvještavanja je li vrijednost sljedeće financijske imovine ili grupe financijske imovine umanjena na sljedeći način:

Imovina iskazana po amortiziranom trošku:

Dokaz umanjenja vrijednosti može uključivati naznake da su dužnici u značajnim financijskim poteškoćama, nepodmirenje ili zakašnjenje plaćanja kamata ili glavnice ili druge vidljive podatke o mjerljivom umanjenju budućih novčanih tokova. Ukoliko postoji objektivan dokaz o gubitku od umanjenja vrijednosti kredita i potraživanja iskazanih po amortiziranom trošku, gubitak od umanjenja vrijednosti iskazuje se u računu dobiti i gubitka i utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova (isključujući buduće kreditne gubitke koji nisu nastali) diskontirani originalnom efektivnom kamatnom stopom financijske imovine. Gubitak od umanjenja vrijednosti naknadno se ukida ukoliko se povrat imovine može objektivno povezati s događajem koji se dogodio nakon priznavanja umanjenja. Prethodno ukidanje iskazuje se u računu dobiti i gubitka do iznosa prethodnog umanjenja vrijednosti.

Financijska imovina raspoloživa za prodaju:

Ukoliko postoje dokazi o umanjenju dužničkih vrijednosnica, kumulativni gubitak - koji se mjeri kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti navedene financijske imovine koja je prethodno priznata u računu dobiti i gubitka - uklanja se iz kapitala i priznaje u računu dobiti i gubitka. Ako se naknadno poveća fer vrijednost dužničkog instrumenta, koji je klasificiran kao raspoloživ za prodaju, i ako se povećanje može objektivno povezati za događaj nastao nakon priznavanja gubitka od umanjenja vrijednosti u računu dobiti i gubitka, gubitak od umanjenja vrijednosti ukida se kroz račun dobiti i gubitka.

U slučaju glavnčkih ulaganja, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti vrijednosnica ispod nabavne vrijednosti smatra se pokazateljem umanjenja vrijednosti imovine. Ako takvi dokazi postoje, kumulativni gubitak - koji se mjeri kao razlika između nabavne vrijednosti i tekuće fer vrijednosti umanjena za gubitak od umanjenja vrijednosti navedene financijske imovine koja je prethodno priznata u računu dobiti i gubitka - uklanja se iz kapitala i priznaje u računu dobiti i gubitka. Gubici od umanjenja vrijednosti glavnčkih instrumenata priznati u računu dobiti i gubitka ne ukidaju se kroz račun dobiti i gubitka. Povećanje fer vrijednosti nakon umanjenja vrijednosti priznaje se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i iskazuju se u kapitalu.

### 6. Prijebor financijskih instrumenata

Financijska imovina i obveze prebijaju se te se u izvještaju o financijskom položaju iskazuju u neto iznosu kada postoji zakonski provedivo pravo na prijebor priznatih iznosa i postoji namjera namire na neto osnovi ili se realizacije imovine i podmirenje obveza odvija istovremeno. Zakonski provedivo pravo ne smije biti ovisno o budućim događajima i mora biti provedivo u okviru redovnog poslovanja te u slučaju neplaćanja, nelikvidnosti ili stečaja Društva ili druge ugovorne strane.

#### k. Zalihe:

Zalihe uključuju hranu, piće i sitni inventar te se iskazuju po trošku ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno što je niže. Trošak obuhvaća trošak nabave izračunat na temelju težinskog prosjeka nabavnih cijena.

Neto utrživa vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjena za procijenjene troškove prodaje.

#### i. Novac i novčani ekvivalenti:

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju novac na transakcijskim računima u poslovnim bankama i u blagajni i kratkoročne depozite s rokovima naplate od tri mjeseca ili kraće.

#### l. Derivativni financijski instrumenti i računovodstvo zaštite od rizika:

Grupa koristi derivativne financijske instrumente, kao što su kamatni swapovi kako bi zaštitila svoje rizike povezane s promjenom kamatnih stopa. Takvi derivativni financijski instrumenti početno se priznaju po fer vrijednosti na dan na koji stupio na snagu ugovor o derivativnom financijskom instrument te se kasnije ponovno mjere po fer vrijednosti. Derivati se iskazuju kao imovina kada je fer vrijednost pozitivna, odnosno kao obveze ako je njihova fer vrijednost negativna.

Dobici i gubici nastali iz promjena u fer vrijednosti u odnosu na derivate koji ne udovoljavaju zahtjevima računovodstva zaštite od rizika iskazuju se izravno u računu dobiti i gubitka.

Fer vrijednost ugovora o kamatnom swapu određuje se korištenjem tehnika procjene, uključujući i model diskontiranog novčanog toka.

Za potrebe računovodstva, zaštite od rizika su klasificirane kao zaštita novčanog toka kada se štiti izloženost promjenjivosti novčanog toka koja se može pripisati određenom riziku koji se odnosi na priznatu imovinu ili obvezu, odnosno na vrlo vjerojatnu planiranu transakciju.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

Na početku zaštite od rizika, Grupa formalno označava i dokumentira odnos zaštite od rizika na koji Grupa želi primjenjivati računovodstvo zaštite od rizika te cilj upravljanja rizikom i strategiju za poduzimanje zaštite od rizika. Dokumentacija uključuje utvrđivanje instrumenta zaštite, zaštićene stavke ili transakcije, prirodu rizika koji se zaštićuje i kako će subjekt procijeniti učinkovitost instrumenta zaštite od rizika u neutraliziranju izloženosti promjenama novčanih tokova koji se mogu pripisati zaštiti od rizika. Za takve zaštite od rizika očekuje se da će biti vrlo učinkovite u postizanju neutraliziranja promjena u novčanim tokovima te se procjenjuju na trajnoj osnovi kako bi se utvrdila njihova učinkovitost tijekom razdoblja financijskog izvještavanja.

Efektivni dio dobitka ili gubitka od instrumenta zaštite od rizika priznaje se izravno u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, dok se neučinkoviti dio priznaje u računu dobiti i gubitka. Iznosi iskazani u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti preneseni su na račun dobiti i gubitka kada zaštićena transakcija utječe na dobit ili gubitak, primjerice kada se priznaje zaštićeni financijski prihod ili rashod.

## Bilješka 2 Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

### m. Potraživanja od kupaca:

Potraživanja od kupaca priznata u okviru kratkotrajne imovine iskazuju se po amortiziranom trošku (koji je u većini slučajeva jednak nominalnoj vrijednosti) umanjenom za ispravak vrijednosti za procijenjene nenaplative iznose.

### n. Priznavanje prihoda:

Prihod se priznaje u mjeri u kojoj je vjerojatno da će ekonomske koristi pritijecati u Grupu i da se prihod može pouzdano mjeriti, bez obzira na to kada će se obaviti plaćanje. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja, uzimajući u obzir ugovorene uvjete plaćanja i isključujući poreze ili carine. Grupa procjenjuje svoje aranžmane po kojima se ostvaruju prihodi u odnosu na posebne kriterije kako bi se utvrdilo djeluje li u svojstvu principala ili agenta. Grupa je zaključila da djeluje u svojstvu principala u svim svojim aranžmanima po kojima se ostvaruju prihodi. Moraju se ispuniti i sljedeći specifični kriteriji priznavanja da bi se prihodi mogli priznati.

#### Hoteli u vlasništvu i najmu

Prihodi se u prvom redu ostvaruju iz poslovanja hotela u vlasništvu ili najmu, uključujući najam soba, prodaju hrane i pića, i drugih usluga kojima se upravlja pod trgovačkom markom Grupe. Prihodi se priznaje kada se sobe koriste, hrana i piće prodaju, odnosno usluge pružaju.

#### Program vjernosti kupaca

Grupa sudjeluje u Club Carlson<sup>SM</sup> programu vjernosti kupaca s ciljem pružanja klijentima dodatnog poticaja za rezervaciju noćenja i boravak. Ovaj program vjernosti kupaca u vlasništvu je i njime upravlja Carlson<sup>SM</sup> i stoga Grupa nema nikakvih obveza u pogledu dodjele bodova, osim plaćanja operatoru programa za dodjelu bodova koje je ugovorio. Kupci imaju pravo na korištenje nagrade od trenutka dodjele bodova.

Grupa kupuje ove nagradne bodove od društva Carlson<sup>SM</sup> i izdaje iste svojim klijentima kako bi poboljšala svoje odnose s korisnicima, a ne radi zarade od prodaje tih nagradnih bodova. Grupa je zaključila da djeluje kao upravitelj u ovoj transakciji i zarađuje od isporuke ovih nagrada svojim kupcima. Grupa mjeri financijske prihode po fer vrijednosti i priznaje bruto zaradu iz troškova sudjelovanja u programu.

### o. Ključni pokazatelji uspješnosti:

#### EBITDAR

Zarada prije kamata, poreza, amortizacije, umanjenja vrijednosti i troškova najma, udjela suradnika i izvanrednih stavki prikazanih kao ostali prihod i porez (EBITDAR) jednaka je prihodima umanjenima za troškove ostvarivanja prihoda (poslovnih rashoda). EBITDAR, zajedno s EBITDA-om, koristi se kao ključni pokazatelj uspješnosti.

#### EBITDA

Zarada prije kamata, poreza i amortizacije, izvanrednih stavki koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi i gubitka od umanjenja vrijednosti (EBITDA) jednaka je bruto dobiti umanjenoj za operativne troškove proizašle od držanja hotela u najmu.

#### EBIT

Zarada prije kamata, izvanrednih stavki koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi i poreza (EBIT) jednaka je bruto operativnoj dobiti iz poslovanja umanjenoj za operativne troškove proizašle od držanja hotela u najmu i vlasništvu.

#### Ostali prihodi i rashodi

Ostali prihodi i rashodi odnose se na prihode i rashode koji nisu izravno povezani s operativnim troškovima imovine u vlasništvu ili najmu, na primjer troškovi prije otvaranja.

### p. Najmovi:

Najmovi se svrstavaju u financijske najmove kad god se uvjetima najma gotovo svi rizici i koristi vlasništva prenose na najmoprimca. Svi ostali najmovi svrstani su u poslovne najmove.

#### Grupa kao najmodavac

Prihodi od poslovnog najma priznaju se na linearnoj osnovi tijekom razdoblja najma.

#### Grupa kao najmoprimac

Financijski najmovi kojima se na Grupu prenosi gotovo svi rizici i koristi vlasništva unajmljene imovine kapitaliziraju se na početku najma prema fer vrijednosti unajmljene nekretnine ili sadašnje vrijednosti minimalnog plaćanja za najam, ovisno o tome što je niže.

Plaćanja za najam raspoređuju se na financijske troškove i umanjenje obveze za najam kako bi se ostvarila konstantna kamatna stopa na preostali iznos obveze. Financijski troškovi priznaju se u računu dobiti i gubitka.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

Imovina u najmu se amortizira tijekom korisnog vijeka trajanja imovine. Međutim, ukoliko se ne može s razumnom sigurnošću pretpostaviti da će Grupa prijeći u vlasništvo po završetku najma, imovina se amortizira tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja imovine ili trajanja najma, ovisno što je kraće.

plaćanja za poslovni najam priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka linearno tijekom trajanja najma.

## q. Troškovi posudbe za kvalificiranu imovinu:

Troškovi posudbe koji se mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili proizvodnji kvalificirane imovine kapitaliziraju se kao dio troška nabave te imovine sve do trenutka kada imovina postane spremna za namjeravanu upotrebu ili prodaju. prihodi od ulaganja zarađeni privremenim ulaganjem namjenskih kreditnih sredstava do početka njihovog trošenja na kvalificiranu imovinu oduzimaju se od troškova posudbe koji se mogu kapitalizirati.

Svi ostali troškovi posudbe priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

## Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

### r. Porez:

#### Tekući porez na dobit

Tekuća porezna imovina i obveze tekućeg i prethodnog razdoblja iskazuju se po iznosima za koje se očekuje da će porezno tijelo vratiti ili platiti. Za izračun predmetnog iznosa koriste se porezne stope i porezni zakoni koji su na datum izvještavanja na snazi ili u postupku donošenja.

#### Odgođeni porez na dobit

Odgođeni porez na dobit obračunava se metodom bilančne obveze na privremene razlike na datum izvještavanja između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Odgođene porezne obveze se priznaju po svim oporezivim privremenim razlikama, osim:

(i) ukoliko proizlaze iz početnog priznavanja goodwilla ili iz imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i ukoliko to priznavanje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak); i

(ii) u slučaju oporezivih privremenih razlika povezanih s ulaganjima u podružnice, pridružena društva i zajednički kontrolirana društva kod kojih se može kontrolirati vrijeme ukidanja privremenih razlika i vjerojatno je da se privremene razlike neće ukinuti u doglednoj budućnosti.

Odgođena porezna imovina i obveze i njihove promjene povezane sa stavkama priznatim izravno u kapitalu ili ostaloj sveobuhvatnoj dobiti priznaju se u kapitalu ili u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, a ne u računu dobiti i gubitka.

Odgođena porezna imovina priznaje se za sve odbitne privremene razlike, prenesene neiskorištene porezne olakšice i sve neiskorištene porezne gubitke. Odgođena porezna imovina priznaje se do visine oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje odbitnih privremenih razlika i prenesenih neiskorištenih poreznih gubitaka, osim:

(i) ukoliko odgođena porezna imovina povezana s odbitnim privremenim razlikama proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i ukoliko to priznavanje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak); i

(ii) u slučaju odbitnih privremenih razlika povezanih s ulaganjima u podružnice, pridružena društva i zajednički kontrolirana društva kada se odgođena porezna imovina priznaje u onoj mjeri u kojoj je vjerojatno da će se privremene razlike ukinuti u doglednoj budućnosti i da će oporeziva dobit biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika.

Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine provjerava se na svaki datum izvještavanja i umanjuje u onoj mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti raspoloživ dostatan iznos oporezive dobiti za iskorištavanje cijele ili dijela odgođene porezne imovine. Nepriznata odgođena porezna imovina preispituje se na svaki datum izvještavanja i priznaje se u mjeri u kojoj je postao vjerojatno da će buduća oporeziva dobit povrat odgođene porezne imovine.

Odgođena porezna imovina i obveze obračunavaju se po poreznim stopama za koje se očekuje da će biti u primjeni u godini u kojoj će doći do realizacije imovine ili podmirenja obveze, a koje se temelje na poreznim stopama (i poreznim zakonima) koji su na snazi ili u postupku donošenja na datum izvještavanja.

Odgođena porezna imovina i obveze prebivaju se ukoliko postoji zakonski provedivo pravo da se tekućom poreznom imovinom pokriju tekuće porezne obveze te kada se odgođeni porezi odnose na isti porezni subjekt i isto porezno tijelo.

### s. Standardi koji su objavljeni ali još nisu na snazi

Slijedi prikaz standarda koji još nisu na snazi ili koje tek treba usvojiti Europska unija na datum izdavanja Zajedničkih financijskih izvještaja Grupe. Grupa ima razumno očekivanje da će standardi navedeni u nastavku imati utjecaj na objavljivanje, financijski položaj ili rezultate rada kada se primijene u budućnosti. Grupa namjerava usvojiti ove standarde kada oni postanu obvezni.

Sljedeće je standarde izdao IASB i oni još uvijek nisu na snazi ili su predmet usvajanja od strane Europske unije.

#### MFSI 9 Financijski instrumenti

U srpnju 2014. godine IASB je izdao konačnu verziju MSFI-ja 9 Financijski instrumenti u kojem se odražavaju sve faze projekta za rješavanje pitanja financijskih instrumenata i koji zamjenjuje MRS 39 Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje te sve prethodne verzije MSFI-ja 9. Standardom se uvode novi zahtjevi za klasifikaciju i mjerenje, umanjenje vrijednosti i računovodstvo zaštite. MSFI 9 je na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018., a dozvoljena je i prijevremena primjena. Obavezna je retroaktivna primjena, no usporedne informacije nisu obavezne. Grupa procjenjuje puni učinak MSFI-ja 9 i ne očekuje nikakav značajan utjecaj od primjene standarda, osim za moguće povećanje umanjene za rezervacije zbog primjene očekivanog modela gubitka.

# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## MFSI 15 Prihodi od ugovora s kupcima

MSFI 15 je izdan u svibnju 2014. i njime se uspostavlja novi model od pet koraka koji će se primijeniti na prihode od ugovora s kupcima. U okviru MSFI-ja 15 prihod se priznaje u iznosu koji odražava naknadu za koju subjekt smatra da ima pravo u zamjenu za prijenos robe ili usluga kupcu. Načela u MSFI-ju 15 jamče strukturiraniji pristup mjerenju i priznavanju prihoda. Novi standard o prihodima vrijedi za sve subjekte i zamjenjuje sve važeće zahtjeve za priznavanje prihoda u okviru MSFI-ja. Obavezna je puna ili prilagođena retroaktivna primjena za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine, a dozvoljena je i prijevremena primjena. Grupa je procijenila punu utjecaj MSFI-ja 15 i ne očekuje nikakav utjecaj od primjene ovog standarda.

## Bilješka 2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

### MRSFI 16 Najmovi

U siječnju 2016. godine IASB je objavio MSFI-16 Najmovi („novi standard“). Prema novom standardu najam je ugovor ili dio ugovora kojim se prenosi pravo korištenje imovine za neko dogovoreno razdoblje u zamjenu za naknadu. Prema novom standardu:

- Najmoprimci su obvezni priznati imovinu i pripadajuću obvezu u izvještaju o financijskom položaju za sve najmove (osim u nekim slučajevima) slično kao što se iskazuju financijski najmovi u skladu s postojećim MRS 17 Najmovi;
- Najmoprimci su obvezni početno priznati obvezu za najam koja proizlazi iz obveze plaćanja najma i pripadajuću imovinu s pravom korištenja. Najmoprimci također odvojeno priznaju kamatne troškove i troškove amortizacije;
- Varijabla plaćanja za najam koja ne ovisi o promjenama Indeksa potrošačkih cijena (CPI) ili kamatnih stopa nego se temelji na rezultatu rada ili uporabi (kao što je postotak prihoda), najmoprimci priznaju kao rashod u trenutku nastanka, a najmodavci ih priznaju kao prihod u trenutku primitka;
- Ukoliko do promjene varijabilnih plaćanja najma dođe zbog CPI-ja, najmoprimci su obvezni ponoviti mjerenje obveze za najam, što će rezultirati usklađivanjem knjigovodstvene vrijednosti imovine s pravom korištenja;
- U novom su standardu uključena dva izuzeća prema kojima je najmoprimcima dopušteno da se odluče za primjenu metode koja je slična postojećem računovodstvenom iskazivanju poslovnih najмова. U ta izuzeća pripadaju najmovi s osnovnom imovinom niske vrijednosti i najmovi s trajanjem do jedne godine; i
- Računovodstveno iskazivanje najmodavaca nije se značajno promijenilo, točnije najmovi se i dalje moraju klasificirati u financijske i poslovne najmove.

Novi standard je na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine. Prijevremena primjena dozvoljena je pod uvjetom istodobne primjene MSFI-ja 15 Prihodi od ugovora s kupcima.

Novim je standardom najmoprimcima dozvoljena njegova puna retroaktivna ili prilagođena primjena na najmove aktivne na datum prijelaza uz određena izuzeća pri primjeni kojima se oslobađa obveze prepravljanja usporednih podataka.

Grupa namjerava procijeniti određene moguće učinke MSFI-ja 16 na konsolidirane financijske izvještaje u 2017. Buduća minimalna plaćanja za poslovni najam, koja će se možda morati uključiti u financijske izvještaje, prikazana su u bilješci 11b.

Slijedi prikaz dodataka koji su na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine, i čija je prijevremena primjena dozvoljena. Ne očekuje se da će ti dodaci imati utjecaj na Grupu.

Dodaci MRS-u 12: Priznavanje odgođene porezne imovine za nerealizirane gubitke

Dodaci MRS-u 7: Inicijativa za objavom

Razrješenja MSFI-ja 15: Prihodi od ugovora s kupcima

Dodaci MSFI-ju 2: Klasifikacija i mjerenje plaćanja temeljenih na dionicama

Dodaci MSFI-ju 4: Primjena MSFI-ja 9 Financijski instrumenti s MSFI-jem 4 Ugovori o osiguranju

### v. Novi i dopunjeni standardi koje je Grupa usvojila

Grupa je za svoje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2016. godine usvojila sljedeće nove i dopunjene MFSI-je koje je odobrila Europska unija i koji su relevantni za financijske izvještaje Grupe:

- Iskazivanje stjecanja udjela u zajedničkom upravljanju - Dodaci MSFI-ju 11
- Pojašnjenje prihvatljivih metoda amortizacije - Dodaci MRS-u 16 i MRS-u 38
- Metoda udjela u nekonsolidiranim financijskim izvještajima - Dodaci MRS-u 27
- Inicijativa za objavom - Dodaci MRS-u 1
- Investicijski subjekti: Primjena izuzetaka u pogledu konsolidacije - Dodaci MSFI-ju 10, MSFI-ju12 i MRS-u 28
- Godišnji poboljšanja za izvještajni ciklus od 2012. do 2014. godine sastoje se od promjena u četiri standarda (MSFI 5, MSFI 7, MSFI MRSFI 19, MRS 34)
- Godišnja poboljšanja za izvještajni ciklus od 2010. do 2012. godine.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 3. Značajni događaji tijekom izvještajnog razdoblja

### a. Doprinos kapitalne dobiti

PPHE Hotel Group i njezine podružnice dale su zajmове podružnicama Društva za financiranje izgradnje i poslovanja hotela. Na dan 19. prosinca 2016. svi ovi zajmovi dodijeljeni su PPHE Holdingu, bivšem 100%-om dioničaru Društva, a slijedom navedenog zajmovi su preneseni Društvu putem doprinosa kapitalne dobiti. Ukupni iznos zajma je 274,0 milijuna HRK.

Nakon doprinosa, Društvo je postalo zajmodavac u slučaju navedenih zajmova svojim podružnicama, a svi su ugovori o zajmovima dodijeljeni Društvu. Nakon konsolidacije Grupe ovi su zajmovi eliminirani.

### b. Novi poslovni ugovori

U 2016. godini Društvo je pripojilo novu hrvatsku podružnicu, Arena Hospitality d.o.o („Arena Hospitality“). U prosincu 2016., postojeći operativni sporazumi Grupe za vlasničke nekretnine u Njemačkoj i Mađarskoj i one nekretnine u Hrvatskoj u vlasništvu društva Arenaturist izmijenjeni su, prepravljani i obnovljeni, kako bi se stvorila dva odvojena sporazuma:

a. Poslovni sporazum s društvom Arena Hospitality prema kojem se za svaku nekretninu plaća odnorna godišnja naknada izračunata kao postotak ukupnih prihoda od imovine i godišnja poticajna naknada izračunata kao postotak usklađene bruto operativne dobiti. Ti sporazumi sklopljeni su na rok od 15 do 30 godina; i

b. Poslovni ugovori o licenci, prodaji i marketingu s podružnicom PPHE Hotel Group (kao davatelj licence) prema kojima se za svaku nekretninu plaća godišnja naknada izračunata kao postotak ukupnog prihoda za, između ostalog, određene grupe usluga. Trajanje takvog ugovora slijedi vremenski rok izmijenjenih operativnih sporazuma.

Sve do postojanja ovakvog sporazuma, izmjena i dopuna i prepravljajnja, Grupa plaća godišnju naknadu za upravljanje koja se izračunava kao postotak prihoda i usklađene bruto operativne dobiti za svaku od nekretnina u vlasništvu u Njemačkoj i Mađarskoj društvu PPHE Hotel Group. 2. Osim toga, od prosinca 2016., Grupa koristi ekskluzivno pravo na upravljanje i razvoj hotela pod robnom markom Park Plaza® u 18 zemalja diljem regije srednje i istočne Europe na razdoblje od 30 godina.

### c. Raspolaganje imovinom u 2014.

Dana 13. siječnja 2014. godine, Grupa je ušla u zajednički pothvat u omjeru od 50:50 u odnosu na imovinu u trajnom vlasništvu i poslovanje hotela art 'otel berlin mitte i Park Plaza Berlin Kudamm („Hoteli“) zajedno s grupom Nakash. Grupa je prodala grupi Nakash 50% udjela u društvima koja posjeduju imovinu u trajnom vlasništvu i operativno poslovanje hotela, te dodijelila 50% zajmova dioničarima za ukupnu naknadu u iznosu od € 3.180.000, što je realizirano u 2013. godini. Društvo i grupa Nakash su pojedinačno pridonijeli iznosom od 1.0 milijuna € za obnovu hotela. Grupa nastavlja upravljati Hotelima u skladu s dugoročnim operativnim sporazumima. Kao rezultat prodaje i gubitka kontrole nad udjelima ovih hotela, Društvo je prestalo priznavati sve imovine i obveze u odnosu na ove hotele i ponovno izmjerilo svoj zadržani udio (50%) do fer vrijednosti, koja je primljena za dio prodaje. Utjecaj ove prodaje u financijskom izvješćima prikazan je kako slijedi:

IMOVINA	HRK'000
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA:</b>	
Nekretnine, postrojenja i oprema	(125.710)
<b>KRA TKOTRAJNA IMOVINA:</b>	
Zalihe	(648)
Potraživanja od kupaca i ostala kratkotrajna imovina	(2.033)
Novac i novčani ekvivalenti	(22,568)
<b>UKUPNO IMOVINA</b>	<b>(150.959)</b>
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	
Bankovni zajmovi	(89.264)
Ostale financijske obveze	(1.059)
<b>KRA TKOROČNE OBVEZE</b>	
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	(10.332)
<b>UKUPNO OBVEZE</b>	<b>(100.655)</b>
Primljen doprinos u vezi prodanog udjela	31.826
Prepoznat zadržani dio po fer vrijednosti	31.826
<b>Priznata kapitalna dobit</b>	<b>63.651</b>
	<b>13.347</b>



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 4. Nekretnine, postrojenja i oprema

	Zemljište HRK'000	Hotelske zgrade HRK'000	Namještaj i oprema HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Trošak:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2014.	36.732	137.352	34.659	208.743
Povećanja tijekom godine	-	25.765	1.062	26.827
Smanjenje podružnica	(36.818)	(77.011)	(14.436)	(128.265)
Usklađenje za tečajne razlike	86	483	(376)	193
Stanje na dan 31. prosinca 2014.	-	86.589	20.909	107.498
<b>Akumulirana amortizacija:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2014.	-	-	(13.831)	(13.831)
Rezerviranja za amortizaciju	-	-	(2.323)	(2.323)
Smanjenje podružnica	-	-	2.514	2.514
Usklađenje za tečajne razlike	-	-	109	109
Stanje na dan 31. prosinca 2014.	-	-	(13.531)	(13.531)
<b>Amortizacija na dan 31. prosinca 2014.</b>	-	<b>86.589</b>	<b>7.378</b>	<b>93.967</b>
<b>Trošak:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2015.	-	86.589	20.909	107.498
Povećanja tijekom godine	-	62.394	5.484	67.878
Smanjenje podružnica	-	-	(4.288)	(4.288)
Usklađenje za tečajne razlike	-	(407)	(93)	(500)
Stanje na dan 31. prosinca 2015.	-	148.576	22.012	170.588
<b>Akumulirana amortizacija:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2015.	-	-	(13.531)	(13.531)
Rezerviranja za amortizaciju	-	-	(1.893)	(1.893)
Smanjenje	-	-	4.284	4.284
Usklađenje za tečajne razlike	-	-	44	44
Stanje na dan 31. prosinca 2015.	-	-	(11.096)	(11.096)
<b>Trošak amortizacije na dan 31. prosinca 2015.</b>	-	<b>148.576</b>	<b>10.916</b>	<b>159.492</b>
<b>Trošak:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2016.	-	148.576	22.012	170.588
Reklasifikacija	15.321	(15.321)	-	-
Povećanja tijekom godine	-	39.867	30.558	70.425
Smanjenje	-	-	(517)	(517)
Usklađenje za tečajne razlike	-	(1.323)	(2)	(1.325)
Stanje na dan 31. prosinca 2016.	15.321	171.799	52.051	239.171
<b>Akumulirana amortizacija:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2016.	-	-	(11.096)	(11.096)
Rezerviranja za amortizaciju	-	(1.281)	(2.375)	(3.656)
Smanjenje	-	-	517	517
Usklađenje za tečajne razlike	-	(5)	66	61
Stanje na dan 31. prosinca 2016.	-	(1.286)	(12.888)	(14.174)
<b>Trošak amortizacije na dan 31. prosinca 2016.</b>	<b>15.321</b>	<b>170.513</b>	<b>39.163</b>	<b>224.997</b>

Iznos troškova zaduživanja kapitaliziran tijekom godine iznosio je 0.7 milijuna HRK (2015.: 0.8 milijuna HRK, 2014.: 0.8 milijuna HRK) po stopi od 1,6% (2015.: 1,8% i 2014.: 2,0%), što je prosječna efektivna kamatna stopa specifičnog zaduživanja.

U financijskim godinama 2014., 2015. i 2016. nije bilo potrebno umanjivati vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 5. Financijska dugotrajna imovina

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Zajmovi zajedničkim pothvatima*	33.236	32.738	30.918
Ulaganja u zajednički pothvat	61	1.113	-
Sigurnosni depozit	9.550	9.648	9.592
	<b>42.847</b>	<b>43.499</b>	<b>40.510</b>

\* Zajam u eurima iznosi 4.0 milijuna EUR i ima kamatnu stopu LIBOR + 2,5% godišnje. Ovaj zajam dospijeva 7. lipnja 2023. godine.

Društvo je steklo udjele u zajedničkom pothvatu i zajmove dane zajedničkom pothvatu. U tablici u nastavku prikazana je bilanca zajedničkih pothvata.

	Na dan 31. prosinca 2016.			
	ABM Hotel Holding B.V.	art 'otel Berlin Mitte/Park Plaza Betriebsgesellschaft mbh	ABK Hotel Holding B.V.	Park Plaza Betriebsgesellschaft mbh
<b>Imovina</b>				
Dugotrajna imovina:				
Nekretnine, postrojenja i oprema	63.160	20.028	52.738	8.646
	<b>63.160</b>	<b>20.028</b>	<b>52.738</b>	<b>8.646</b>
Kratkotrajna imovina:				
Zalihe	-	166	-	121
Potraživanja prema povezanim stranama	20.194	-	1.882	10.913
Potraživanja prema kupcima	-	1.224	-	967
Potraživanja i ostala kratkotrajna imovina	-	650	-	128
Novac i novčani ekvivalenti	2.177	923	7.565	1.195
	<b>22.371</b>	<b>2.963</b>	<b>9.447</b>	<b>13.324</b>
<b>Ukupno imovina</b>	<b>85.531</b>	<b>22.991</b>	<b>62.185</b>	<b>21.970</b>
<b>Kapital i obveze</b>				
Kapital:				
Izdani kapital	-	189	-	189
Rezerve za zaštitu od rizika	(4.353)	-	(4.572)	-
Zadržani (gubitak)/ dobit	10.770	(22.711)	8.532	(2.494)
	<b>6.417</b>	<b>(22.522)</b>	<b>3.960</b>	<b>(2.305)</b>
Dugoročne obveze:				
Obveze po kreditima banaka	38.824	-	40.774	-
Ostale obveze	34.509	9.183	12.115	19.597
	<b>73.333</b>	<b>9.183</b>	<b>52.889</b>	<b>19.597</b>
Kratkoročne obveze:				
Obveze prema dobavljačima	256	1.829	219	968
Ostale obveze i obračuni	3.877	3.401	3.424	1.821
Obveze prema trećim stranama	38	31.100	-	1.889
Obveze po kreditima banaka	1.610	-	1.693	-
	<b>5.781</b>	<b>36.330</b>	<b>5.336</b>	<b>4.678</b>
<b>Ukupno obveze</b>	<b>79.114</b>	<b>45.513</b>	<b>58.225</b>	<b>24.275</b>
<b>Ukupno kapital i obveze</b>	<b>85.531</b>	<b>22.991</b>	<b>62.185</b>	<b>21.970</b>



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 6. Potraživanja od povezanih strana

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
PPHE Hotel Group Ltd.	-	-	1
PPHE (Germany) B.V	27	3.171	3.843
Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebs-gesellschaft mbH	-	52	104
art 'otel Dresden Betriebs-gesellschaft mbH	-	1.760	2.548
Park Plaza Hotels (Germany) B.V.	110	-	-
Arenaturist d.d.	427	-	-
art 'otel berlin mitte/Park Plaza Betriebs-gesellschaft mbH	-	-	7
	<b>564</b>	<b>4.983</b>	<b>6.503</b>

## Bilješka 7. Neto potraživanja od kupaca

### a. Pregled:

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Potraživanja od kupaca	10.745	9.549	8.689
Ispravak vrijednosti spornih potraživanja	(52)	(41)	(39)
	<b>10.693</b>	<b>9.508</b>	<b>8.650</b>

Potraživanja od kupaca su beskatmatni.

### b. Na dan 31. prosinca analiza dospjeća potraživanja od kupaca je kako slijedi:

	Ukupno HRK'000	Niti dospjelo niti umanjeno HRK'000	Dospjelo, ali nije umanjeno			
			< 30 dana HRK'000	30-60 dana HRK'000	60-90 dana HRK'000	> 90 dana HRK'000
2016.	10.745	2.486	3.872	3.445	232	710
2015.	9.549	2.435	3.574	1.797	625	1.118
2014.	8.689	2.938	4.075	1.115	334	227



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 8. Potraživanja i ostala kratkotrajna imovine

Na dan 31. prosinca

	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Unaprijed plaćeni troškovi budućeg razdoblja	1.378	3.497	1.225
PDV i porezi	5.271	95	2.895
Povezane strane, neto	-	-	536
Potraživanja od zajedničkog pothvata	-	-	1.610
Sigurnosni depozit za najam	43	91	125
Ostalo	957	462	333
	7.649	4.145	6.724

## Bilješka 9. Novac i novčani ekvivalenti

Na novac koji se nalazi na transakcijskim računima u poslovnim bankama dobivaju se kamate po promjenjivim kamatnim stopama na temelju dnevnih pasivnih stopa banke. Kratkoročni depoziti imaju različita razdoblja trajanja od jednog dana do tri mjeseca, ovisno o neposrednim potrebama Grupe za novčanim sredstvima te se za njih dobiva kamata po odgovarajućim stopama za kratkoročne depozite.

## Bilješka 10. Kapital

### a. Temeljni kapital:

Ovlašteni kapital Društva podijeljen je na 2.000 redovnih dionica pojedinačnog nominalnog iznosa od 45,38 EUR (350 HRK).

Na dan 31. prosinca 2016., broj redovnih izdanih dionica bio je 400 (2015.: 400, 2014.: 400).

### b. Kapitalna dobit

Unos kapitalne dobiti ("Unos") u 2016. iznosi 274.0 milijuna HRK i odnosi se na dobrovoljni nepropisani unos kapitalne dobiti (nizozemski „vrijwillige niet bedongen - agio sortiranje“) od strane društva PPHE Holdings B.V., bivšeg 100%-og dioničara Društva. Unos se pripisuje dionicama Društva, bez udjela u temeljnom kapitalu Društva koji se izdaje u odnosu na potraživanja po kreditima u prethodnom vlasništvu društva PPHE Holdings B.V. Unos je realiziran dana 19. prosinca 2016. (vidi bilješku 3a).

### c. Priroda i svrha rezervi:

#### Rezerva za preračunavanje stranih valuta

Rezerve za preračun stranih valuta koriste se za tečajne razlike nastale preračunom financijskih izvještaja inozemnog poslovanja.

#### Rezerva za zaštitu od rizika

Ova rezerva sastoji se od dobiti ili gubitka za instrument zaštite od rizika novčanog toka za koji se odredi da će biti učinkovita zaštita. Instrument zaštite od rizika je u vlasništvu ulaganja Grupe u svoje zajedničke pothvate. Zajednički pothvati obračunavaju se primjenom metode udjela. Promjena fer vrijednosti tog novčanog toka također je predviđena u kapitalu Grupe.

## Bilješka 11. Zalozi, potencijalne i preuzete obveze

### a. Zalozi, instrumenti osiguranja i vrijednosnice:

Cjelokupna imovina Grupe i sva prava povezana ili u vezi s vlasništvom imovine (uključujući dionice podružnica i ograničene depozite) daju se u zalog u korist banaka i financijskih institucija kao instrument osiguranja za primljene kredite. Za veći dio kredita, specifična imovina je založena kao jedini instrument osiguranja.

### b. Preuzete obveze:

#### 1. Ugovori o najmu:

Grupa upravlja hotelima i zauzima određene prostore pod različitim ugovorima o najmu kojima se iznajmljuju zgrade, pokretnine, namještaj i oprema. Ovi ugovori imaju tendenciju dugoročnog aranžmana prema kojem Grupa unajmljuje hotel od vlasnika imovine treće strane u trajanju od 20 do 25 godina, a često uključuju mogućnosti za proširenje za različite vremenske periode. Mjesečne uplate najma se temelje na postotku od operativnih prihoda ili bruto operativne dobiti tog hotela, te se u većini slučajeva radi o minimalnom iznosu koji je neovisan od prihoda poslovanja ili bruto operativne dobiti. Troškovi najma prikazani u računu dobiti i gubitka uglavnom se sastoje od minimalnih plaćanja najma.





# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 11. Zalozi, potencijalne i preuzete obveze (nastavak)

Buduće minimalne obveze na osnovi neopozivih poslovnih najмова su kako slijedi:

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Unutar jedne godine	43.515	43.574	43.475
Nakon jedne godine, ali ne više od pet godina	173.463	174.080	175.132
Više od pet godina	228.257	300.209	344.724
	<b>445.235</b>	517.863	563.331

### 2. Ugovori o upravljanju

U prosincu 2016. godine Grupa je postojeće Ugovore o upravljanju za svoje nekretnine u Njemačkoj i Mađarskoj i one nekretnine u Hrvatskoj koje su u vlasništvu Arenaturista izmijenila, prepravila i obnovila u cilju sklapanja dva odvojena ugovora:

a. Ugovor o upravljanju s Arena Hospitality prema kojemu se za svaku nekretninu plaća osnovna godišnja naknada izračunata kao postotak ukupnih prihoda od imovine i godišnja poticajna naknada izračunata kao postotak usklađene bruto operativne dobiti. Ti sporazumi sklopljeni su na rok od 15 do 30 godina; i

b. Ugovor o licenci, prodaji i marketingu s podružnicom PPHE Hotel Group (kao davatelj licence) prema kojima se za svaku nekretninu plaća godišnja naknada izračunata kao postotak ukupnog prihoda za, između ostalog, određene grupe usluga. Trajanje takvog ugovora slijedi vremenski rok izmijenjenih operativnih sporazuma.

Sve do postojanja ovakvog sporazuma, izmjena i dopuna i prepravljajnja, Grupa plaća godišnju naknadu za upravljanje koja se izračunava kao postotak prihoda i usklađene bruto operativne dobiti za svaku od nekretnina u vlasništvu u Njemačkoj i Mađarskoj društvu PPHE Hotel Group. 2. Osim toga, od prosinca 2016., Grupa koristi ekskluzivno pravo na upravljanje i razvoj hotela pod robnom markom Park Plaza® u 18 zemalja diljem regije srednje i istočne Europe na razdoblje od 30 godina.

### 3. Jamstva:

PPHE Hotel Group Limited, matično društvo, jamči izgradnju objekta putem Deutsche Hypothekbank AG Park Plaza Nuremberg GmbH. Na dan 31. prosinca 2016. riječ je o iznosu od 81.1 milijuna kuna (10.7 milijuna €).

## Bilješka 12. Obveze po kreditima banaka

Obveze po kreditima banaka Grupe su kako slijedi:

	Na dan 31. prosinca		
	2016. EUR'000	2015. EUR'000	2014. EUR'000
<b>Kratkoročne</b>			
Obveze po kreditima banaka – trenutno stanje dugoročnih obveza	81.057	27.486	-
	<b>81.057</b>	27.486	-
<b>Dugoročne</b>			
Obveze po kreditima banaka	-	-	27.581
	-	-	27.581

Za zaloge i vrijednosnice vidjeti bilješku 11.

Obveze po kreditima banaka se odnose na financiranje od strane Deutsche Hypothekbank AG obnove i rekonstrukcije objekta Park Plaza Nürnberg. Kredit ima kamatu EURIBOR + 1,1% i ima krajnji datum dospijanja na dan 31. prosinca 2017. Financijske odredbe nisu uključene u kreditni ugovor koji je obnovljen 19. prosinca 2016. godine.

Za jamstva u u okviru navedenih kreditnih ugovora vidjeti bilješku 11.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 13. Obveze povezanih strana

Na dan 31. prosinca

	2016. EUR'000	2015. EUR'000	2014. EUR'000
<b>Kratkoročne</b>			
PPHE (Germany) B.V	13.089	22.491	25.611
PPHE NL Region B.V	-	21	10
Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebsgesellschaft mbH	1	48	807
Park Plaza Hotels Europe (Germany) B.V.	-	14.785	28.614
art 'otel Dresden Betriebsgesellschaft mbH	-	-	1
Euro Sea Hotels N.V.	789	-	-
	<b>13.879</b>	<b>37.345</b>	<b>55.043</b>
<b>Dugoročne</b>			
PPHE Hotel Group Ltd.	-	130.579	81.232
Euro Sea Hotels N.V	-	38.398	37.485
Park Plaza Hotels Europe (Germany) B.V.	-	36.481	36.007
Park Plaza Hotels Europe B.V.	-	18.155	6.711
	-	<b>223.613</b>	<b>161.435</b>

## Bilješka 14. Izdaci i ostale kratkoročne obveze

Na dan 31. prosinca

	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
PDV i drugi porezi	<b>7.970</b>	2.853	948
Odgođeno plaćanje troškova	<b>11.899</b>	8.211	12.293
Odgođeni najam	<b>9.411</b>	15.442	10.143
Ostalo	<b>136</b>	329	319
	<b>29.416</b>	<b>26.835</b>	<b>23.703</b>

## Bilješka 15. Prihodi

Na dan 31. prosinca

	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Sobe	<b>146.594</b>	132.771	120.899
Hrana i piće	<b>36.581</b>	35.708	34.912
Manji operativni prihodi	<b>5.874</b>	5.227	5.118
Prihodi od naplate usluga	<b>12.956</b>	13.480	14.219
	<b>202.005</b>	<b>187.186</b>	<b>175.148</b>



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 16. Poslovni rashodi

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Plaće i povezani troškovi	62.127	56.428	54.543
IT troškovi	3.141	1.889	1.412
Komunalna naknada	9.711	8.438	8.173
Materijal	2.785	2.511	2.451
Troškovi za posteljinu, pranje i čišćenje	3.846	4.017	4.318
Administrativni troškovi	3.402	2.749	3.740
Troškovi komunikacije, putni i prijevozni troškovi	1.298	1.577	1.666
Održavanje	4.152	4.469	6.160
Troškovi marketinga	4.128	4.024	3.222
Hrana i piće	9.846	9.246	9.273
Naknada za franšizu, rezervacije i provizije	13.128	10.811	9.571
Osiguranja i porez na nekretnine	1.528	1.345	1.872
Naknada za upravljanje	11.343	10.421	9.158
Otpuštanje rezervacija za boravišnu pristojbu	-	-	(8.592)
Ostali troškovi	14.370	14.207	14.180
	<b>144.805</b>	<b>132.132</b>	<b>121.147</b>

## Bilješka 17. Financijski rashodi

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Kamate	1	1	51
Kamate – zajmovi povezanim stranama (Bilješka 21)	6,004	5.404	4.808
Tečajne razlike, neto	195	326	567
Ostalo	838	143	159
	<b>7.038</b>	<b>5.874</b>	<b>5.585</b>

## Bilješka 18. Financijski prihodi

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Prihodi od kamata	-	24	45
Prihodi od kamata na zajmove zajedničkim pothvatima	826	886	932
	<b>826</b>	<b>910</b>	<b>977</b>

## Bilješka 19. Ostali prihodi

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Troškovi prije otvaranja	(3.774)	-	13.570
Kapitalna dobit nakon prodaje berlinskih hotela zajedničkom pothvatu	-	-	13.570
	<b>(3.774)</b>		



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 20. Porez na dobit

a. Porez (olakšica) / trošak uključen u račun dobiti i gubitka:

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Tekući porez	573	178	160
Odgođeni porez	5.675	(5.757)	-
	6.248	(5.579)	160

b. Slijedi prikaz glavnih odgođenih preoznih obveza i imovine koje je Grupa priznala i promjene u njima tijekom određenog razdoblja:

	Preneseni porezni gubitak HRK'000	Ukupno HRK'000
Stanje na dan 31. prosinca 2013.	-	-
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	-	-
Usklađenje za tečajne razlike	-	-
Stanje na dan 31. prosinca 2014.	-	-
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	(5.757)	(5.757)
Usklađenje za tečajne razlike	-	-
Stanje na dan 31. prosinca 2015.	(5.757)	(5.757)
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	5.645	5.645
Usklađenje za tečajne razlike	112	112
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2016.</b>	-	-

U 2015. godini, zabilježena je porezna imovina kod prijenosa fiskalnih gubitaka jedne od njemačkih podružnica. Međutim, s obzirom na prijenos dionica u Društvo u 2016. (Bilješka 1), odstupilo se od prijenosa fiskalnih gubitaka svih njemačkih podružnica. Iz tog razloga odgođena porezna imovina tereti se na račun dobiti i gubitka u 2016.

c. Slijedi prikaz usklađenja dobiti od poreza (troška poreza) i umnoška računovodstvene dobiti i porezne stope Grupe:

	Na dan 31. prosinca		
	2016. HRK'000	2015. HRK'000	2014. HRK'000
Dobit/(gubitak) prije poreza	(291)	(4.038)	16.262
Porez na dohodak od 30% <sup>1</sup>	87	1,211	(4.879)
Porezno nepriznati troškovi	-	-	-
Prijenos kapitalizacije na fiskalne gubitke	(5.645)	5.757	-
Korištenje prenesenih gubitaka i privremenih razlika za koje odgođena porezna imovina nije prethodno priznata	-	-	3.267
Neoporezivi prihodi	-	-	4.071
Nepriznati godišnji porezni dobici	(690)	(1.471)	(2.299)
Učinci ostalih poreza	-	82	-
<b>(Dobit od)/trošak poreza na dobit priznat u računu dobiti i gubitka</b>	<b>(6.248)</b>	<b>5.579</b>	<b>160</b>

<sup>1</sup> Porezna stopa koja je korištena je porezna stopa Njemačke, budući da je većina porezne izloženosti u ovoj poreznoj nadležnosti.

Porez na dobit u Mađarskoj gdje se nalazi jedna od podružnica Grupe je 18%.

Porez na dobit u Nizozemskoj je 25%.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 21. Povezane strane

Strane se smatraju povezane ako jedna od strana ima sposobnost kontrolirati drugu stranku ili pod zajedničkom kontrolom ili ima značajan utjecaj na drugu stranu pri donošenju financijskih ili poslovnih odluka. Društvo kontrolira Arenaturist d.d. koje na dan 31. prosinca 2016. posjeduje 88% dionica Društva. Krajnje matično društvo je PPHE Hotel Group Ltd koje na dan 31. prosinca 2016. u vlasništvu ima 65,63% posredno izdanih dionica Arenaturista d.d. Sve ostale podružnice PPHE Hotel Group se tretiraju kao povezane strane.

Sve transakcije unutar grupe obavljaju se u okviru politike transfernih cijena Društva te su pod usporedivim uvjetima na tržištu.

Za salda povezanih strana vidjeti bilješke 6 i 13.

Transakcije s povezanim stranama:

	Za godinu završenu 31.		
	prosinca		
	2016.	2015.	2014.
	HRK'000	HRK'000	HRK'000
Naknade za upravljanje – PPHE Germany B.V.	11.343	10.421	9.158
Naknade za usluge – PPHE Germany B.V.	3.779	3.477	3.221
Naknade za prodaju i marketing – PPHE Germany B.V.	3.779	3.477	,221
Prihodi od naknada za usluge – PPHE Germany B.V.	7.940	8.472	9.620
Prihodi od naknada za usluge – art 'otel Dresden Betriebsgesellschaft mbH	1.596	1.302	1.236
Prihodi od naknada za usluge – Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebsgesellschaft mbH	980	1.249	1.146
Troškovi kamata PPHE Hotel Group Ltd	3.472	2.807	2.391
Troškovi kamata Euro Sea Hotels N.V.	886	1.040	1.093
Troškovi kamata Park Plaza Hotels Europe (Germany) B.V.	1.092	1.224	1.134
Troškovi kamata Park Plaza Hotels Europe B.V.	554	333	189

Druge značajne transakcije s povezanim stranama

(i) Transakcije u okviru redovnog poslovanja, u vezi s korištenjem hotelskih objekata (kao što su noćenja i hrana i piće) se naplaćuju po tržišnim cijenama. Te se transakcije pojavljuju povremeno.

(ii) Društvo i Grupa nisu zaposlili izvršne i neizvršne direktore u 2016., 2015. i 2014. godini.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 22. Ciljevi i politika za upravljanje financijskim rizicima

Glavni financijski instrumenti Grupe, osim derivata, jesu krediti od banaka, novac i novčani ekvivalenti i ograničeni depoziti. Glavna svrha ovih financijskih instrumenata je financirati poslovanje Grupe. Grupa ima raznoliku drugu financijsku imovinu i obveze, kao što su potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima, koji proizlaze izravno iz poslovanja.

Grupa ulazi i u derivativne transakcije, uključujući uglavnom ugovore o kamatnom swapu. Svrha je upravljanje kamatnim rizikom koji proizlazi iz poslovanja Grupe i njezinih izvora financiranja. Politika je Grupe, te je tijekom godina bilo predmet detaljnog pregleda, da se neće poduzimati trgovanje financijskim instrumentima.

Glavni rizici koji proizlaze iz financijskih instrumenata Grupe su kamatni rizik novčanog toka, kreditni rizik i rizik likvidnosti. Upravni odbor pregledava i usuglašava politike upravljanja za svaki od tih rizika koji su prikazani u nastavku. Računovodstvene politike Grupe u odnosu na derivate navedene su u bilješci 2.

### a. Valutni rizik

Grupa je izložena minimalnim valutnom riziku, zbog transakcija u stranoj valuti, te je većina transakcija svakog od entiteta u Grupi denominirana u funkcionalnoj valuti relevantnog entiteta.

### b. Kamatni rizik

Izloženost Grupe riziku promjene kamatnih stopa na tržištu prije svega se odnosi na dugoročne dužničke obveze Društva uz promjenjivu kamatnu stopu.

Izloženost Grupe riziku promjene kamatnih stopa na tržištu prije svega se odnosi na kratkoročne dužničke obveze Društva uz promjenjivu kamatnu stopu. Grupa ima jednu promjenjivu kamatnu stopu kredita koja nije zaštićena od kamatnih swapova. Na temelju analize izračuna osjetljivosti, Uprava procjenjuje da će uz povećanje / smanjenje kamatne stope za 50 baznih bodova (bps) tijekom tri mjeseca na tržištu (EURIBOR) rezultati Grupe biti promijenjeni za 0.4 milijuna kuna.

### c. Kreditni rizik:

Grupa trguje samo s kreditno sposobnim trećim stranama. Postoje politike Grupe koje osiguravaju da se prodaja obavlja kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest. Politike Društva osiguravaju da se prodaja ostvaruje kupcima uz plaćanje unaprijed u gotovini ili značajnijim kreditnim karticama (individualni kupci). Budući da Grupa posluje samo s poznatim trećim stranama, treće strane ne moraju pružiti jamstvo za pokriće duga. Nadalje, Grupa ne ovisi ni o jednom svom kupcu. Potraživanja se kontinuirano prate.

Uprava prati naplativnost potraživanja putem sastanaka o kreditnom riziku i tjednih izvještaja o pojedinačnim stanjima potraživanja. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuje se kada postoje objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Najveća izloženost kreditnom riziku jednaka je knjigovodstvenom iznosu potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja s obzirom na to da su sva potraživanja od kupaca i ostala potraživanja otpisana do njihova nadoknadivog iznosa. Zahvaljujući tim postupcima izloženost Grupe nenaplativim potraživanjima nije značajna.

U svezi s kreditnim rizikom koji proizlazi iz ostale financijske imovine Grupe, koja se sastoji od novca i novčanih ekvivalenata i ulaganja u vrijednosne papire, izloženost Grupe kreditnom riziku proizlazi iz neispunjenja obveza druge strane, te je maksimalna izloženost jednaka knjigovodstvenoj vrijednosti tih instrumenata. Grupa je izložena ograničenom koncentracijskom riziku u odnosu na iznos novčanih sredstava na transakcijskim računima u poslovnim bankama.

### d. Rizik likvidnosti:

Cilj Grupe je uspostavljanje ravnoteže između neprekidnosti financiranja i fleksibilnosti korištenjem prekoračenja po bankovnim računima i kredita od banaka. Politika Grupe je uzimanje srednjoročnih kredita od banaka radi financiranja izgradnje, i po potrebi, njihova naknadna konverzija u dugoročne posudbe.

U tablici u nastavku daje se pregled dospelosti financijskih obveza Grupe na dan 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. godine sukladno ugovorenim nediskontniranim plaćanjima.

	Na dan 31. prosinca 2016.					
	Manje od 3 mjeseca HRK'000	3 do 12 mjeseci HRK'000	1 do 2 godine HRK'000	3 do 5 godina HRK'000	> 5 godina HRK'000	Ukupno HRK'000
Kamatonosni krediti i posudbe	475	82.494	-	-	-	82.969
Obveze prema dobavljačima	13.278	-	-	-	-	13.278
	<b>13.753</b>	<b>82.494</b>	-	-	-	<b>96.247</b>

	Na dan 31. prosinca 2015.					
	Manje od 3 mjeseca HRK'000	3 do 12 mjeseci HRK'000	1 do 2 godine HRK'000	3 do 5 godina HRK'000	> 5 godina HRK'000	Ukupno HRK'000
Kamatonosni krediti i posudbe	159	27.956	-	-	-	28.124
Obveze prema dobavljačima	22.479	-	-	-	-	22.479
	<b>22.638</b>	<b>27.956</b>	-	-	-	<b>50.603</b>

# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 22. Ciljevi i politika za upravljanje financijskim rizicima (nastavak)

### d. Rizik likvidnosti (nastavak):

	Na dan 31. prosinca 2014.					
	Manje od 3 mjeseca HRK'000	3 do 12 mjeseci HRK'000	1 do 2 godine HRK'000	3 do 5 godina HRK'000	> 5 godina HRK'000	Ukupno HRK'000
Kamatonosni krediti i posudbe	160	480	28,221	-	-	28.861
Obveze prema dobavljačima	9.075	-	-	-	-	9.075
	9.235	480	28.221	-	-	37.936

### e. Upravljanje kapitalom:

Osnovni cilj upravljanja kapitalom Grupe je održavanje snažnog kreditnog rejtinga te zadovoljavajućeg omjera kapitala kako bi se pružila podrška za poslovanje i povećala vrijednost za dioničare.

Grupa upravlja kapitalom i usklađuje ga u svjetlu promjena ekonomskih uvjeta. Budući da je većina imovine u zakupu, ograničen je kapital Grupe za poslovanje. Grupa samo posjeduje imovinu u trajnom vlasništvu Park Plaza Nürnberg, koja se financira bankovnim kreditom u iznosu od 81.1 milijun HRK.

### f. Fer vrijednost financijskih instrumenata:

Fer vrijednosti financijske imovine i obveza uključena je u iznosu po kojem bi zainteresirane strane mogle zamijeniti instrument po tržišnim uvjetima, osim u slučaju prodaje pod prisilom ili likvidacije. U procjeni fer vrijednosti koristile su se sljedeće metode i pretpostavke:

Fer vrijednost novca i novčanih ekvivalenata, potraživanja od kupaca, obveza prema dobavljačima i ostale kratkotrajne imovine i obveza približna je njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti zbog kratkoročnog dospijanja ovih instrumenata.

Grupa procjenjuje dugoročna potraživanja s fiksnim i varijabilnim kamatnim stopama na temelju parametara kao što su kamatne stope, rizični faktori u predmetnoj zemlji, i kreditna sposobnost pojedinog kupca te obilježja rizika financiranog projekta. Na temelju te procjene provodi se ispravak vrijednosti kako bi se odrazili očekivani gubici od tih potraživanja.

Fer vrijednost kredita od banaka i ostalih financijskih obveza, obveza za financijski najam i ostalih dugoročnih financijskih obaveza procjenjuje se diskontiranjem budućih novčanih tokova pomoću stopa trenutno dostupnih za dug sa sličnim uvjetima, kreditnim rizikom i preostalim dospijanjem.

Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju obračunava se na temelju kotiranih tržišnih cijena na aktivnim tržištima. Tržište se smatra aktivnim ako su kotirane cijene poznate temeljem burze, aktivnosti brokera, industrijske skupine, službe za određivanje cijena ili regulatorne agencije, te cijene predstavljaju stvarne i redovite tržišne transakcije prema uobičajenim tržišnim uvjetima. Kotirana tržišna cijena koja se koristi za financijske imovine Grupe predstavlja tekuću cijenu ponude. Ovi instrumenti uključeni su u razinu 1.

Grupa ulazi u derivatne financijske instrumente s financijskim institucijama s investicijskim razreda kreditnim rejtingom. Derivati se vrednuju pomoću tehnika procjene, za swap modele, koristeći sadašnje izračune vrijednosti. Modeli uključuju različite ulaze uključujući kvalitetu kredita drugih ugovornih strana, te krivulje kamatnih stopa.

Fer vrijednost financijskih instrumenata kojima se ne trguje na aktivnom tržištu (na primjer, over-the-counter derivati) određuje se korištenjem tehnika procjene na temelju diskontiranog novčanog toka. Te tehnike procjene zahtijevaju maksimalno korištenje vidljivih tržišnih podataka gdje je to moguće, a oslanjaju se što je manje moguće na specifične procjene za pojedini subjekt. Ukoliko su svi značajni inputi potrebni za fer vrednovanje instrumenta vidljivi, instrument se uključuje u razinu 2.

Ako se jedan ili više značajnih inputa ne temelji na vidljivim tržišnim podacima, instrument se uključuje u razinu 3.

#### Hijerarhija fer vrijednosti

Grupa primjenjuje sljedeću hijerarhiju, koja se temelji na najnižoj razini ulaznih podataka koji su značajni za utvrđivanje fer vrijednosti, kako bi utvrdila i iskazala fer vrijednost financijskih instrumenata tehnikom procjene vrijednosti:

Razina 1: kotirane (nekorrigirane) cijene na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze.

Razina 2: ostale tehnike kod kojih svi ulazni podaci koji imaju značajan utjecaj na fer vrijednost direktno ili indirektno vidljivi na tržištu.

Razina 3: tehnike kod kojih svi ulazni podaci koji značajno utječu na utvrđenu fer vrijednost nisu temeljeni na vidljivim tržišnim podacima.

Na dan 31. prosinca 2016. godine, Grupa nije imala financijskih instrumenata koji se vrednuju po fer vrijednosti.



# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 22. Ciljevi i politika za upravljanje financijskim rizicima (nastavak)

### B- Derivatni financijski instrumenti:

Grupa nije ograničila svoju izloženost promjenama u stopama EURIBOR-a na novčane tokove i troškove kamata budući da su promjenjive kamatne stope privlačnije te je izloženost promjenama EURIBOR-a ograničena kao bankovni dug Grupe i odnosi se isključivo na kreditni ugovor za gradnju objekta Park Plaza Nürnberg.

Međutim, za ulaganje zajednički pothvat Grupe ugovoren je kamatni swap, kao što je opisano u nastavku. Društvo ispunjava kriterije iz MRS-a 39 za primjenu računovodstva zaštite od rizika, pa se promjene fer vrijednosti swap-ova za koje se utvrdilo da su efektivne iskazuju u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. Sve promjene fer vrijednosti koje se utvrde da nisu efektivne iskazuju se u računu dobiti i gubitka.

Hoteli u zajedničkom pothvatu ugovorili su kamatni swap s Deutsche Hypothekenbank AG nominalne vrijednosti od 82.9 milijuna HRK (11.1 milijuna EUR) s fiksnim tromjesečnim ratama za kamate po stopi od 3,93% godišnje.

## Bilješka 23. Segmenti

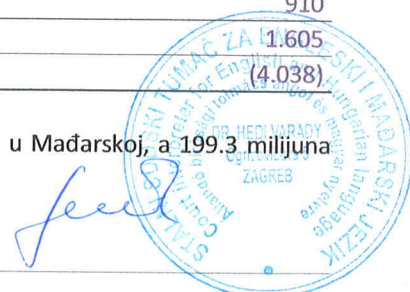
Za potrebe upravljanja, aktivnosti Grupe dijele se na hotelsko poslovanje u vlasništvu i aktivnosti upravljanja. Hotelsko poslovanje u vlasništvu se dalje dijeli na dva izvještajna segmenta: Njemačka i Mađarska. Poslovni rezultati svakog od navedenih segmenata prate se odvojeno u svrhu dodjele resursa i ocjenjivanja uspjeha. Ocjenjivanje uspjeha segmenata temelji se na EBITDA-i, koja se mjeri na istoj osnovi kao i za potrebe financijskog izvještavanja u zajedničkom računu dobiti i gubitka.

	Za godinu završenu 31. prosinca 2016.				
	Njemačka HRK'000	Mađarska HRK'000	Upravljanje i središnje usluge HRK'000	Eliminacija HRK'000	Konsolidirano HRK'000
<b>Prihod</b>					
Treća strana	152.872	36.175	12.958	-	202.005
Međusegment	-	-	6.250	(6.250)	-
Ukupni prihod	152.872	36.175	19.208	(6.250)	202.005
<b>Segment EBITDA</b>	10.313	4.192	(504)	-	14.001
Deprecijacija i amortizacija	(2.079)	(1.329)	(248)	-	(3.656)
Financijski rashodi					(7.038)
Financijski prihodi					826
Ostali prihod, neto					(3.774)
Udio u gubitku zajedničkog pothvata					(650)
Dobit prije poreza					(291)

Od ukupnog iznosa dugotrajne imovine Grupe, iznos od 8.0 milijuna HRK odnosi se na imovinu u Mađarskoj, a 260,0 milijuna HRK na imovinu u Njemačkoj.

	Za godinu završenu 31. prosinca 2015.				
	Njemačka HRK'000	Mađarska HRK'000	Upravljanje i središnje usluge HRK'000	Eliminacija HRK'000	Konsolidirano HRK'000
<b>Prihod</b>					
Treća strana	139.610	34.097	13.479	-	187.186
Međusegment	-	-	5.562	(5.562)	-
Ukupni prihod	139.610	34.097	19.041	(5.562)	187.186
<b>Segment EBITDA</b>	(1.368)	2.929	(347)	-	1.214
Deprecijacija i amortizacija	(431)	(1,237)	(225)	-	(1.893)
Financijski rashodi					(5.874)
Financijski prihodi					910
Udio u dobiti zajedničkog pothvata					1.605
Dobit prije poreza					(4.038)

Od ukupnog iznosa dugotrajne imovine Grupe, iznos od 9.4 milijuna HRK odnosi se na imovinu u Mađarskoj, a 199.3 milijuna HRK na imovinu u Njemačkoj.





# Bilješke uz Kombinirana financijska izvješća

## Bilješka 23. Segmenti (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014.

	Njemačka HRK'000	Mađarska HRK'000	Upravljanje i središnje usluge HRK'000	Eliminacija HRK'000	Konsolidirano HRK'000
<b>Prihod</b>					
Treća strana	129.999	30.930	14.219	-	175.148
Međusegment	-	-	5.671	(5.671)	-
Ukupni prihod	129.999	30.930	19.890	(5.671)	175.148
<b>Segment EBITDA</b>	3.856	4.244	(376)	-	7.724
Deprecijacija i amortizacija	(1.341)	(921)	(61)	-	(2.323)
Financijski rashodi					(5.585)
Financijski prihodi					977
Ostali prihod, neto					13.570
Udio u dobiti zajedničkog pothvata					1.899
Dobit prije poreza					16.262

Od ukupnog iznosa dugotrajne imovine Grupe, iznos od 6.1 milijuna HRK odnosi se na imovinu u Mađarskoj, a 128.4 milijuna HRK na imovinu u Njemačkoj.

## Bilješka 24. Događaji nakon izvještajnog razdoblja

Nema naknadnih događaja koji utječu na Grupnu, a koja su se dogodila nakon izvještajnog razdoblja.



# Dodatak

## Podružnice Grupe Zajednički kontrolirana društva i pridružena društva

PPHE  
PPHE  
Hotell  
Park  
Park  
Park  
art 'on  
art 'on  
W/S  
ZATE  
nisk  
art 'on  
Betrieb  
Park  
PPK  
Hotel  
ABBA  
Gres  
idri



## popis društava

Naziv društva	Osnovna djelatnost	Država osnutka	Izravni i neizravni udjeli %
Sugarhill Investments BV <sup>1</sup>	Hodning društvo	Nizozemska	100
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH <sup>2</sup>	Društvo za upravljanje	Njemačka	100
PPHE Germany Holdings GmbH <sup>2</sup>	Holding društvo	Njemačka	100
PPHE Nürnberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbH <sup>2</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	100
Park Plaza Germany Holdings GmbH <sup>2</sup>	Hodning društvo	Njemačka	100
Park Plaza Nürnberg GmbH <sup>2</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	100
Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH <sup>2</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	100
art 'otel berlin city center west GmbH <sup>2</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	100
art 'otel köln mbH <sup>2</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	100
SW Szállodaüzemeltető Kft <sup>2</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	100

## ZAJEDNIČKI KONTROLIRANA DRUŠTVA

Naziv društva	Osnovna djelatnost	Država osnutka	Vlasnički udio %
art 'otel berlin mitte/Park Plaza BetriebsgesellschaftmbH <sup>2</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	50
Park Plaza BetriebsgesellschaftmbH	Hotelsko društvo	Njemačka	50
PPBK Hotel Holding BDV. (prethodno naziva ABK Hotel Holding B.V.) <sup>2</sup>	Holding društvo	Nizozemska	50
ABM Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	Holding društvo	Nizozemska	50

<sup>1</sup> direktna holding društva.

<sup>2</sup> indirektna holding društva.



[Bilješke prevoditelja nalaze se u uglatim zagradama]

## Opći uvjeti angažmana za

[njemačke javne revizore i javna revizorska poduzeća, od 1. siječnja 2017.]

### 1. Područje primjene

(1) Ovi uvjeti angažmana primjenjuju se na ugovore između njemačkih javnih revizora ili njemačkih javnih revizorskih poduzeća - u daljnjem tekstu „Njemački javni revizori” - i strana koje ih angažiraju za usluge osiguranja, usluge poreznog savjetovanja, savjetovanja o poslovnim pitanjima i ostale oblike angažmana, osim ukoliko nije drugačije dogovoreno u pisanom obliku ili drugačije propisano postojećim obvezujućim pravilima.

(2) Treća strana može izvoditi tvrdnje iz ugovora između njemačkih javnih revizora i strana koje ih angažiraju isključivo u slučaju kada je ovo izričito ugovoreno ili je isto rezultat obvezujućih pravila propisanog zakona. U vezi s ovakvim tvrdnjama, ovi uvjeti angažmana također se primjenjuju i na treće strane.

### 2. Opseg i izvođenje angažmana

(1) Predmet angažmana je ugovorena usluga – ne određeni ekonomski rezultat. Angažman će biti izveden u skladu s njemačkim načelima ispravnog poslovnog ponašanja. Njemački javni revizor ne preuzima nikakve upravljačke funkcije u vezi s pružanjem svojih usluga. Njemački javni revizor nije odgovoran za korištenje ili provedbu rezultata usluge. Njemački javni revizor ima pravo na korištenje usluga kompetentnih osoba za potrebe obavljanja angažmana.

(2) Osim za uspješno obavljanje angažmana, razmatranje stranog prava zahtijeva i izraziti pisani ugovor.

(3) Ukoliko se okolnosti pravne situacije promijene nakon objavljivanja konačnog stručnog zaključka, njemački javni revizor nije obavezan uputiti uključene strane na ove promjene ili na bilo kakve posljedice koje slijede iz tih promjena.

### 3. Obveza strane koja angažira na suradnju

(1) Strana koja angažira mora osigurati da su svi dokumenti i dodatne informacije potrebne za obavljanje angažmana pravovremeno pružene njemačkom javnom revizoru te da je on obaviješten o svim događanjima i okolnostima koje mogu biti od značaja za izvođenje angažmana. Ovo se odnosi i na one dokumente i daljnje informacije, događaje i okolnosti koje su prve postale poznate tijekom rada njemačkog javnog revizora. Strana koja angažira također će odrediti odgovarajuće osobe za pružanje ovih informacija.

(2) Na zahtjev njemačkog javnog revizora, strana koja angažira potvrđuje potpunost dokumenata i informacija, kao i potpunost dodatnih objašnjenja i izvjava, u pisanoj izvaji koju je sastavio njemački javni revizor.

### 4. Osiguravanje neovisnosti

(1) Strana koja angažira će se suzdržati od bilo kakvog čina koji ugrožava neovisnost njemačkog javnog revizora. Ovo vrijedi tijekom trajanja angažmana, a posebno se odnosi na ponude za zapošljavanje ili preuzimanje izvršne ili neizvršne uloge, te na ponude prihvaćanja angažmana u vlastito ime.

(2) Tamo gdje obavljanje angažmana utječe na neovisnost njemačkog javnog revizora ili na povezana društva, društva s kojima isti surađuje ili društva koja su povezana s revizorom, na koje se zahtjevi neovisnosti primjenjuju na isti način kao u slučaju njemačkog javnog revizora u ostalim angažmanima, njemački javni revizor ima pravo raskinuti angažman.

### 5. Usmene informacije i izvještavanje

U onoj mjeri u kojoj je neophodno da njemački javni revizor podnese rezultate u pisanom obliku kao dio svog rada tijekom izvršavanja angažmana, mjerodavno je samo pisano izvješće. Nacrti dokumenata nisu obvezujući. Osim ukoliko nije drugačije

dogovoreno, usmene izvještaje i pojašnjenja od strane njemačkog javnog revizora smatraju se obvezujućima samo ukoliko su potvrđeni u pisanom obliku. Izjave i informacije njemačkoj javnoj revizoru izvan opsega angažmana nisu obvezujuće.

### 6. Distribucija izvješća njemačkog javnog revizora

(1) Distribucija izvješća njemačkog javnog revizora trećim osobama (rezultati njegovog rada ili izdatci rezultata rada bilo u formi nacrtu ili konačne verzije dokumenta) ili informacije o njemačkom javnom revizoru koji radi za stranu koja je tražila angažman, zahtijeva pisano odobrenje njemačkog javnog revizora, osim ukoliko strana koja ga angažira ima obvezu distribucije ili informiranja slijedom zakonske obveze ili regulatornih zahtjeva.

(2) Zabranjeno je korištenje izvješća njemačkog javnog revizora od strane koja ga je angažirala u promotivne svrhe, kao i informacija o njemačkom javnom revizoru.

### 7. Ispravljanje nedostataka

(1) U slučaju da postoje bilo kakvi nedostaci, strana koja angažira ima pravo na određeni naknadni rad od strane njemačkog javnog revizora. Strana koja angažira može smanjiti naknade ili otkazati ugovor u slučaju nepoštivanja provedbe takvog naknadnog rada ili u slučaju odbijanja rada ili nesvjesnosti i nemogućnosti provođenja naknadnog rada. Ukoliko angažman ne dolazi od strane potrošača, strana koja angažira može raskinuti ugovor samo u slučaju utvrđenog nedostatka ukoliko usluga koja je pružena nije relevantna korisniku i to radi neizvođenja naknadnog rada ili odbijanja takvog rada ili nesvjesnosti i nemogućnosti provođenja naknadnog rada. Br. 9 ovdje je primjenjiv do te mjere da postoji zahtjev za odštetom.

(2) Strana koja angažira mora potvrditi zahtjev za ispravljanjem nedostataka u pisanom obliku [Napomena prevoditelja: njemački izraz „Textform” znači u pisanom obliku, ali bez potrebe potpisa] bez odgode. Zahtjevi u skladu s stavkom 1., a koji ne proizlaze iz međunarodnog akta, istječu godinu dana nakon početka perioda zastare.

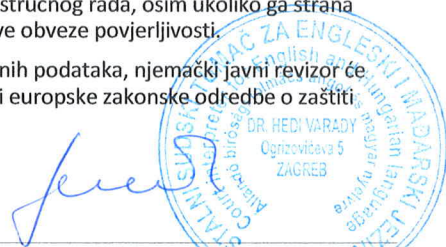
(3) Vidljivi nedostaci, kao što su pogreške službenika, aritmetičke pogreške i nedostaci povezani s tehničkim uvjetima u stručnom izvješću Njemačkog javnog revizora (dugoročni izvještaji, stručna mišljenja, itd.) mogu se ispraviti - također u odnosu na treće strane - od strane njemačkoga javnog revizora u bilo koje vrijeme. Pogrešno prikazivanje informacija i podataka koje mogu dovesti u pitanje rezultate sadržane u izvješću njemačkog javnog revizora daju pravo njemačkom javnom revizoru povući takvo izvješće - također u odnosu na treću stranu. U takvim slučajevima njemački javni revizor treba prvo saslušati stranu koja angažira, ukoliko je to moguće.

### 8. Povjerljivost prema trećim stranama, te zaštita podataka

(1) U skladu sa zakonom ([Članak] 323 Abs 1 [Stavak 1] HGB [njemački trgovački zakon: Handelsgesetzbuch]. Članak 43. WPO [njemački zakon koji regulira profesije: Wirtschaftsprüferordnung], 203 StGB [njemački kazneni zakon: Strafgesetzbuch]) njemački javni revizor je dužan čuvati tajnost podataka u vezi činjenice i okolnosti koje su mu povjerene ili o kojima postaje svjestan tijekom izvršavanja svog stručnog rada, osim ukoliko ga strana koja angažira oslobodi ove obveze povjerljivosti.

(2) Prilikom obrade osobnih podataka, njemački javni revizor će primjenjivati nacionalne i europske zakonske odredbe o zaštiti podataka.

### 9. Odgovornost



(1) Za zakonom propisane usluge njemačkog javnog revizora, osobito usluge revizije, postoje odgovarajuća zakonska ograničenja odgovornosti, a posebno se primjenjuju ograničenja odgovornosti prema članku 323. njemačkog trgovačkog zakona.

(2) Ukoliko se zakonska ograničenja odgovornosti se primjenjuje, niti postoji pojedinačno ugovorno ograničenje odgovornosti, pravo njemačkog javnog revizora na potraživanja radi nanesene štete bilo koje vrste, osim za štetu nastalu ozljedama opasnim po život ili zdravlje, te štetu koja se odnosi na obvezu zamjene od strane proizvođača u skladu s člankom 1. ProdHaftG [Njemački Zakon o odgovornosti proizvođača: Produkthaftungsgesetz], je ograničeno na 4 milijuna EUR sukladno članku 54. Abs. 1 br. 2. WPO.

(3) Njemački javni revizor ima pravo pozvati se na obranu na temelju ugovornog odnosa sa stranom koja angažira, a prema trećim stranama.

(4) U pojedinačnom slučaju štete u smislu stavka 2. koji postoji u odnosu na postojeći ugovorni odnos s njemačkim javnim revizorom, a radi povrede dužnosti radi nepažnje od strane njemačkog javnog revizora, maksimalan iznos naveden u stavku 2. primjenjuje se na odgovarajuće potraživanje imajući na umu sva postojeća potraživanja.

(5) Pojedinačan slučaj štete u smislu stavka 2. postoji u odnosu na jedinstvenu štetu koja proizlazi iz brojnih slučajeva povrede dužnosti. Pojedinačan slučaj štete obuhvaća sve posljedice koje čine povredu dužnosti bez obzira na to jesu li oštećenja nastupila tijekom jedne godine ili više uzastopnih godina. U tom slučaju, više djela ili propusta se temelje na istom izvoru greške ili na izvoru pogreške ekvivalentne prirode, te se smatraju jednom povredom dužnosti, ukoliko se radi po povezanim pravnim ili ekonomskim pitanjima. U tom slučaju je zahtjev za odštetu protiv njemačkog javnog revizora ograničen na iznos od 5 milijuna EUR. Ograničenje na pet puta veći iznos od minimalnog ne odnosi se na obvezne revizije koje se moraju provesti u skladu sa zakonom.

(6) Zahtjev za naknadu štete prestaje ukoliko se ne podnese u roku od šest mjeseci nakon pisanog odbijanja prihvaćanja odštete, te je strana koja angažira o istom obaviještena. Ovo se ne odnosi na potraživanje radi namjerne štete, ozljeda opasnih po život, ozljeda tijela ili ozljeda opasnih po zdravlje, kao i za štete koja se odnosi na obvezu zamjene od strane proizvođača u skladu s člankom 1. ProdHaftG [njemački zakon o odgovornosti proizvođača: Produkthaftungsgesetz]. Pravo na prigovor zastare ostaje nepromijenjeno.

## 10. Dodatne odredbe revizijskih angažmana

(1) Ukoliko strana koja angažira izmijeni financijska izvješća ili izvješća uprave koja su revidirana od strane njemačkog javnog revizora te koje za prilog imaju izvješća revizora, isto više nije u upotrebi.

Ukoliko njemački javni revizor nije izdao revizorsko izvješće, reference u vezi objave revizije u izvješću uprave ili bilo koje druge javne reference dopušteno je koristiti samo uz postojanje pismene suglasnosti njemačkog javnog revizora i to na način korištenje teksta koje je on ovlastio za korištenje.

(2) Ukoliko je njemački javni revizor poništio izvješće revizora, isto se više ne smije koristiti. Ukoliko je strana koja angažira već u postupku korištenja izvješća, tada na zahtjev njemačkog javnog revizora mora dati obavijest o opozivu.

(3) Strana koja angažira ima pravo na pet službenih kopija izvješća. Dodatni službene kopije naplaćuje se posebno.

## 11. Dodatne odredbe za pomoć u poreznim stvarima

(1) Kad savjetovanja o pojedinom poreznom broju, kao i pri pružanju kontinuiranih poreznih savjeta, njemački javni revizor ima pravo koristiti pravilne i potpune činjenice koje mu daje strana koja angažira – posebice brojčane podatke; to se odnosi i na knjigovodstveni angažman. Međutim, on je dužan naznačiti strani koja angažira bilo koje pogreške koje identificira.

(2) Angažman poreznog savjetovanja ne obuhvaća postupke koje podrazumijevaju rokove, osim ukoliko je njemački javni revizor izričito prihvatio odgovarajući angažman. U tom slučaju, strana koja angažira mora osigurati njemačkom javnom revizoru sve dokumente potrebne za poštivanje rokova, na pravovremen i prikladan način.

(3) Ukoliko nije drugačije dogovoreno u pisanom obliku, kontinuirano porezno savjetovanje obuhvaća slijedeće radnje tijekom trajanja ugovora:

a) priprema godišnjih poreznih prijava za porez na dohodak, porez na dobit i porez na poslovanje, porez na bogatstvo, i to na temelju godišnjih financijskih izvješćaja, te ostalih dokumenata i dokaza potrebnih za oporezivanje

b) pregled poreznih procjena u odnosu na porez iz točke (a)

c) pregovori s poreznim tijelima u vezi s prijavama i procjenama navedenim u (a) i (b)

d) pomoć pri poreznoj reviziji i evaluaciji rezultata porezne revizije u odnosu na poreze navedene u (a)

e) sudjelovanje u peticiji ili protestu i žalbenom postupku u odnosu na poreze navedene pod (a).

U prethodno navedenim poslovima njemački javni revizor uzima u obzir materijal u kojem su objavljene pravne odluke i upravna tumačenja.

(4) Ukoliko njemački javni revizor prima fiksnu naknadu za tekuće porezne savjete, rad spomenut u stavku 3. (d) i (e) treba nagraditi odvojeno, osim ukoliko nije drugačije dogovoreno u pisanom obliku.

(5) Ukoliko njemački javni revizor djeluje i kao njemački porezni savjetnik, tada mora biti primijenjena njemačka uredba o naknadi poreznog savjetnika u cilju izračuna naknade, dok veći ili manji iznos od propisane naknade može biti dogovoren u pisanom obliku.

(6) Rad se odnosi na posebna pojedinačna pitanja o porezu na dohodak, porezu na dobit, porezu na poslovanje, procjenu vrijednosti imovine, porezu na bogatstvo, kao i na sva pitanja u odnosu na porez na promet, porez na plaću, druge pristojbe i pristojbe koje zahtijevaju poseban angažman. Ovo se također odnosi na:

a) rad na bespovratnim poreznim pitanjima, npr. u području poreza na nekretnine, poreza na transakcije kapitala i poreza na promet nekretnina;

b) podršku i zastupanja u postupcima pred poreznim i upravnih sudova te u kaznenim poreznim pitanjima;

c) savjetodavni rad i poslove vezane za stručna mišljenja u vezi s promjenama u pravnom obliku i drugim oblicima preustroja, dokapitalizacije i smanjenja, u vezi sa stečajnim odnosima poslovne reorganizacije, prijema mirovine, prodaje poslovanja, likvidacije i slično, te

d) potpora u skladu sa objavom i obveznom dokumentacijom.

(7) U mjeri u kojoj se pripreme godišnjeg povrata poreza na promet podrazumijevaju kao dodatni posao, isto ne uključuje pregled svih posebnih računovodstvenih pretpostavki niti identifikaciju svih potencijalnih poreza na promet. Ne daje se jamstvo za potpunu izradu dokumenata za porezne olakšice.

## 12. Elektronički oblik komunikacije

Komunikacija između njemačkog javnog revizora i strane koja angažira može teći putem e-maila. U slučaju da strana koja angažira ne želi komunicirati putem e-maila ili postavlja posebne sigurnosne zahtjeve, kao što su šifriranje poruka e-pošte, strana koja angažira obvezna je obavijestiti njemačkog javnog revizora o ovim zahtjevima pismenim putem.

## 13. Naknada troškova

(1) Osim svojih zahtjeva za naknadom, njemački javni revizor ima pravo zahtijevati povrat troškova; porez na promet se naplaćuje

dodatno. On može tražiti određene isplate unaprijed za naknadu troškova te može bazirati isporuku svojih usluga na zadovoljstvu podmirjenja njegovih potraživanja. Veći broj strana koje angažiraju su ovom slučaju ravnomjerno odgovorne za podmirjenje.

(2) Ukoliko strana koja angažira nije potrošač, onda je dopušten prijebaj naknade troškova njemačkog javnog revizora samo za nesporna potraživanja ili pravno obvezujuća potraživanja.

## 14. Rješavanje sporova

Njemački javni revizor nije spreman sudjelovati u postupcima rješavanja sporova pred arbitražnim potrošačkim vijećem u smislu članka 2. njemačkog zakona o rješavanju sporova potrošača.

## 15. Mjerodavno pravo

Ugovor, izvođenje usluga i svi zahtjevi koji iz toga proizlaze isključivo su u nadležnosti njemačkog zakonodavstva.

Licencirano na: Roever Broenner Susat Mazars I 4312025

ID Dok.:

Sva prava pridržana. Ovaj izrazac ne smije se ponovno ispisivati, bilo u cijelosti ili djelomično, niti umnožavati na bilo koji način, bez izričite suglasnosti izdavača.

© IDW Verlag GmbH Teersteegenstrasse 14 40474 Düsseldorf

Ja, Dr. Hedi Varady, iz Zagreba, Milana Ogrizovića 5, stalni sudski tumač za engleski i mađarski jezik, postavljena od strane Županijskog suda Grada Zagreba, rješenjem broj: **4Su-1226/15**, ovim potvrđujem da ovaj prijevod u potpunosti odgovara izvorniku na engleskom jeziku.

Broj ovjere: **315 / 2017**  
U Zagrebu, 27. ožujka 2017.



## Auditor's report

# Combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016

Sugarhill Investments B.V.  
Amsterdam

MAZARS GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Digital Copy

We have compiled this pdf-file as a digital copy at our client's request.

We would like to point out that our original signed audit report and independent auditor's report are the only relevant sources for our audit.

We assume no liability for the substantive accuracy or completeness of the version that you received as a pdf-file.

Concerning the disclosure of this file to third parties, we refer to the General Engagement Terms (General Engagement Terms for German Public Auditors and Public Audit Firms as of January 1, 2017) used in this report, which govern our responsibilities.

Digital Copy



## CONTENT

A.	AUDIT ENGAGEMENT	1
B.	SUBJECT, NATURE AND SCOPE OF THE AUDIT	3
C.	FINDINGS AND EXPLANATIONS REGARDING THE GROUP ACCOUNTING	6
I.	Propriety of the group accounting	6
1.	Combined group and group balance sheet date	6
2.	Compliance of the financial statements included in the combined financial statements	7
3.	Group accounting	7
4.	Group financial statements	8
II.	Overall statement of the group combined financial statements	8
1.	Significant accounting policies and measurement methods	8
2.	Conclusive assessment	9
D.	COPY OF THE INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	10
E.	FINAL REMARKS	12

The tables may contain rounding differences that may vary from values derived from mathematical calculations

## APPENDICES

1. Independent auditor's report
2. Combined financial statements 2016, 2015 and 2014  
General Engagement Terms

## ABBREVIATIONS

EU	European Union
HGB	Handelsgesetzbuch [German Commercial Code]
IAS	International Accounting Standards
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (Institute of Public Auditors in Germany)
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards as adopted in the EU
PS	Prüfungsstandard [Audit standard]
SIC	Standing Interpretations Committee

## A. AUDIT ENGAGEMENT

With the letter dated 10 January 2017 from Arenaturist d.d. Pula, we were engaged as auditors of

Sugarhill Investments B.V.  
Amsterdam  
("the Company")

for auditing the combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016 and the financial years then ending.

In performing the engagement awarded to us by the management of the parent company, we have audited

the combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016 (Appendix 2)

of Sugarhill Investments B.V. in accordance with Section 317 *et seqq.* HGB and the generally accepted auditing standards for auditing financial statements.

The group accounting and the preparation of the combined financial statements are the responsibility of the legal representatives of the Company. It is our responsibility to assess this documentation and information during our audit performed in accordance with the standards of our profession.

Please note that the objective of an audit of the combined financial statements is to issue an audit opinion on whether the combined financial statements show a true and fair view of the assets, financial position and results of operations of the group in accordance with the principles of proper accounting. The materiality thresholds set in the scope of our audit planning as well as the customary audit procedures performed therefore focused on the overall propriety of the combined financial statements and not on individual entries or transactions.

This audit report was prepared by us in accordance with the "Generally Accepted Standards for the Issuance of Audit Reports for the Audit of Financial Statements" (Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen - AuS 450 issued by IDW).

Below we have reported on the nature and scope of the audit and its results. For our independent auditor's report, please refer to Section D of this report.

We confirm in accordance with Section 321 (4a) HGB that we have observed the applicable provisions on professional independence while performing our audit.

We performed the audit of the combined financial statements in the period from January 2017 through March 2017 (with interruptions) and concluded it on 10 March 2017.

The *General Engagement Terms for Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft [German Public Auditors and Public Audit Firms] as of 1 January 2017* (attached as Appendix) govern the performance of our engagement and our responsibilities, also in relation to third parties. The maximum liability is defined in No. 9 of the General Engagement Terms.

The report on the audit is addressed to Sugarhill Investments B.V. and its parent company.

## B. SUBJECT, NATURE AND SCOPE OF THE AUDIT

The subject of our audit was the combined financial statements – comprising the combined statement of financial position as at 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016, and the combined statement of comprehensive income, statements of changes in equity and statement of cash flows for the years then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

The combined financial statements were prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

We point out that the preparation of the combined financial statements was the responsibility of the management board of Sugarhill Investments B.V.

Our responsibility is to express an opinion on the combined financial statements based on our audit.

We performed our audit in accordance with Section 317 *et seqq.* HGB and in compliance with the German generally accepted auditing standards adopted by IDW.

Those standards require that we plan and perform the audit such that misstatements materially affecting the presentation of the net assets, financial position and results of operations in the combined financial statements in accordance with principles of proper accounting are detected with reasonable assurance. The subject of our engagement was neither to detect nor to investigate criminal acts, such as fraud and embezzlement and breaches of law committed outside of accounting, nor the assessment of the effectiveness and efficiency of the management. In the scope of the audit, evidence for the information in the combined financial statements was assessed primarily on the basis of samples.

The audit includes assessing the propriety of the financial statements included in the combined financial statements, the adjustments to uniform group accounting and measurement methods, the delineation of entities included in the combined group, the principles used for combining the financial statements and the significant estimates made by management and the assessment of the overall presentation of the combined financial statements.

We have examined the opening balance values as of 1 January 2014 in order to assess whether they were plausible and had been duly taken over from the prior year.

A review of the compliance with other legal provisions is only a part of the audit of the combined financial statements to the extent that these provisions generally have an effect on the combined financial statements.

Based on the assessment of risks of error identified, we prepared a risk profile for the information contained in the combined financial statements. For this purpose we performed audit procedures in order to assess these risks and then compiled information on the group as well as its legal and economic environment. We then concentrated on the group goals and strategies in order to determine if there were any other business risks that could lead to material misstatements in the accounting. Based on discussions with the management and the review of the group's organizational documentation, we audited the internal control system to the extent we deemed necessary and evaluated which measures the group had taken to manage the risks identified, to the extent that it is relevant for the audit of the combined financial statements; however, we did not perform a detailed analysis.

Based on the risk assessment, we carried out tests of controls – to the extent we considered this to be necessary – in order to examine the effectiveness of the processes involved in preparing the combined financial statements by performing substantive analytical procedures and tests of details on a sample basis. The samples were specifically selected.

When developing our audit strategy, we determined the following key audit areas during the reporting years:

- Compliance of the financial statements included in the combined financial statements prepared in accordance with IFRS and Sugarhill Investments B.V.'s accounting rules,
- Consolidation of intercompany receivables, payables, revenue and expenses,
- Compliance of the statements of shareholders' equity and the statement of cash flows with IFRS
- Completeness and accuracy of the notes.

The financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016 of the subsidiaries included in the combined financial statements were not audited. Therefore we performed additional audit procedures on the separate financial statements in order to ensure compliance with IFRS and principles of completeness and accuracy for all material issues in the combined financial statements.

The purpose of our audit procedures relating to the notes was to establish whether the information provided was complete and plausible. We assessed the disclosures on the basis of the understanding we had obtained during our audit of the combined financial statements.

The management board provided all the information and documentation required.

The legal representatives of the parent company and the subsidiaries complied with their duties to provide information and documents as we deemed necessary.

The management board confirmed in writing that the combined financial statements were complete. This means that all the assets and liabilities are contained in the combined statement of financial position. According to the letter of representation, there were no further contingent liabilities or other financial obligations that had to be reported as of the reporting dates other than those presented in the combined statement of financial position and the notes to the combined financial statements.



## C. FINDINGS AND EXPLANATIONS REGARDING THE GROUP ACCOUNTING

### I. Propriety of the group accounting

Based on the audit we performed, we declare in accordance with Section 321 (2) 1 HGB that the group accounting and the combined financial statements comply with International Financial Reporting Standards, if not otherwise stated in the notes. Please refer to Note 2 "Summary of significant accounting policies" in section a. "Basis of preparation".

#### 1. Combined group and group balance sheet date

##### Combined group

PPHE Hotel Group Limited, a company registered in Guernsey and listed on the Alternative Investment Market in London, United Kingdom has its corporate offices in Amsterdam, Netherlands. In its capacity as the ultimate parent company of the PPHE Hotel Group, it contributed its German and Hungarian operations (consisting of companies and hotel properties held by Sugarhill Investments B.V., an intermediate group holding company) in Arenaturist d.d. Pula in exchange for new shares issued by Arenaturist d.d. Pula in December 2016.

Before this contribution was executed, the following transactions were implemented in Sugarhill Investments B.V.:

- Sale of the shares in art'otel Dresden Betriebsgesellschaft mbH and Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebsgesellschaft mbH (two wholly owned subsidiaries of the Sugarhill Investments B.V. Group) on 15 December 2016 to another indirect subsidiary of the PPHE Hotel Ltd. Group
- Acquisition of the shares in Park Plaza Germany Services GmbH, a regional management company for the German region, on 15 December 2016 from an indirect subsidiary of PPHE Hotel Group Ltd.

Since these transactions were deemed to be a business combination involving entities under the control of a common parent, these transactions did not qualify as being a business combination within the scope of IFRS 3. Sugarhill Investments B.V. is accounting for these transactions in a manner similar to the pooling of interests method.

The combined financial statements were prepared to reflect the impact of these transactions on the historical financial position of the Sugarhill Investment B.V. Group as if they had occurred at the date on which Sugarhill Investments B.V. was incorporated.

Thus the group of companies to be included in the combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016 was determined correctly and explained in Note 1 "General".

### Group balance sheet date

The financial year of Sugarhill Investments B.V. Group is the calendar year. The combined financial statements were prepared as of the balance sheet dates of the parent company's financial statements, i.e. as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016. The balance sheet dates of the financial statements of the subsidiaries included in the combined financial statements corresponded to the balance sheet date of the group.

## **2. Compliance of the financial statements included in the combined financial statements**

Our audit was based on the statements of financial position and the statements of comprehensive income of the companies to be combined. The necessary adjustments made to the accounting policies and measurement methods used in preparing the financial statements of the Sugarhill Investments B.V. Group were done properly.

For the unaudited balance sheets and income statements, we determined that they were materially reliable and consistent and represented a suitable basis for consolidation. In doing so, we selected the following audit areas for performing our audit procedures and for obtaining audit evidence from third parties:

- Reviewed revenue recognition,
- Examined recoverability of the capitalized acquisition costs of the properties,
- Obtained bank confirmation letters,
- Obtained confirmation letters from lessors in order to conclude on any possible outstanding rental payments and on any ongoing disputes,
- Performed analytical and substantive procedures on significant items
- Reconciled the local accounts to the reported IFRS group packages including the assessment of the accuracy of the adjustments and reclassifications made for group accounting purposes.

## **3. Group accounting**

For auditing purposes, we were provided with the financial statements of the companies included in the combined financial statements, the documentation on the adjustments made relating to consolidation (group accounting) and other documents requested.

The group accounting, the accounting-related internal control system and the data flow provide that the business transactions at group level are recorded and posted completely, accurately, timely and properly.

The documents, evidence and other representations required for understanding the combined financial statements were explained adequately and filed properly.

Overall it can be stated that based on our findings, the group accounting and the other documents we audited complied with the legal requirements including generally accepted accounting principles.

As part of our audit, we determined that the company's organizational and technical measures were appropriate for ensuring the security of the accounting-related data processed and of the IT systems.

#### **4. Group financial statements**

The combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016 presented to us for audit were duly developed from the financial statements of the companies included in the combined financial statements. All consolidation entries were made appropriately. The consolidation methods applied are in line with IFRS requirements. The disclosures in the notes to the combined financial statements are complete and accurate.

The combined statement of financial position and the combined statement of comprehensive income were prepared in accordance with the provisions of IAS 1 including generally accepted accounting principles.

The statement of cash flows was prepared in accordance with the principles of IAS 7 and the statement of shareholder's equity in accordance with the principles of IAS 1.

The legally required disclosures given in the notes to the combined financial statements are complete and accurate.

## **II. Overall statement of the group combined financial statements**

### **1. Significant accounting policies and measurement methods**

The combined financial statements were prepared in accordance with IFRS by using uniform accounting policies and measurement methods as required by Sugarhill Investments B.V.

The consolidation accounting, accounting policies and measurement methods applied are explained in the notes of the combined financial statements.

## 2. Conclusive assessment

Based on our audit performed in accordance with the standards of our profession, we are of the opinion that the combined financial statements comply with generally accepted accounting principles, give a true and fair view of the Sugarhill Investments B.V. Group's net assets, financial position and results of operations. We refer to the comments above in section C.II.1. "Significant accounting policies and measurement methods".

## D. COPY OF THE INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Based on the results of our audit performed on 14 March 2017, we issued the following independent auditor's report on the combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016 of Sugarhill Investments B.V., Amsterdam, which are included as Appendix 2:

"To Sugarhill Investment B.V.

We have audited the accompanying combined financial statements of Sugarhill Investment B.V., Amsterdam, and its subsidiaries as presented in Note 1 of the combined financial statements of Sugarhill Investment B.V. Group, comprising the combined statement of financial position as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016, the combined statement of comprehensive income, the combined statement of changes in equity and the combined statement of cash flows for the years then ended, and the notes to the combined financial statements. The combined financial statements have been compiled by management in order to illustrate the impact of the change in the legal structure as presented in Note 1 of the combined financial statements on the Sugarhill Investment B.V. Group's financial position as of these reporting dates and its financial performances and cash flows for the periods then ended. The combination was prepared by using the pooling of interests method in order to reflect the financial position, results of operations and cash flows of these companies included in the scope as if they had been a part of the Sugarhill Investment B.V. Group for all periods presented. Because of their nature, the combined financial statements do not represent the Sugarhill Investment B.V. Group's past financial positions, financial performances or cash flows.

### **Management's Responsibility for the Combined Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these combined financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, as adopted in the European Union, and for being satisfied that they give a true and fair view. The Management is also responsible for such internal control as it determines necessary for preparing the combined financial statements so that they are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on these combined financial statements based on our audit. We conducted our audit of the combined financial statements in accordance with Section 317 HGB ["Handelsgesetzbuch": "German Commercial Code"] and German generally accepted standards for the audit of financial statements promulgated by the Institut der Wirtschaftsprüfer [Institute of Public Auditors in Germany] (IDW), which comply with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the combined financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the combined financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the combined financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers the accounting-related internal control system relevant to the entity's preparation and fair presentation of the combined financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates, the proper application of the combination methodology used by management, as well as evaluating the overall presentation of the combined financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not led to any reservations.

### **Opinion**

In our opinion, the combined financial statements give a true and fair view of the financial position of Sugarhill Investment B.V. and its subsidiaries as presented in Note 1 of the combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016, and of their financial performances and cash flows for the years then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted in the European Union."

In the event of publication or distribution of the combined financial statements in any form deviating from the audited version (including translation into other languages), our prior consent is required in the event our audit opinion is quoted or reference is made to our audit; we refer to Section 328 HGB.

## E. FINAL REMARKS

The above report on the audit of the combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016 of Sugarhill Investments B.V., Amsterdam, has been prepared in accordance with legal requirements and the Generally Accepted Standards for the Issuance of Audit Reports for the Audit of Financial Statements ("Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen") (IDW AuS 450).

Berlin, 14 March 2017

MAZARS GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Heckeler  
Wirtschaftsprüfer  
[German Public Auditor]



Kleinmann  
Wirtschaftsprüfer  
[German Public Auditor]

## Independent Auditor's Report

To Sugarhill Investment B.V.

We have audited the accompanying combined financial statements of Sugarhill Investment B.V., Amsterdam, and its subsidiaries as presented in Note 1 of the combined financial statements of Sugarhill Investment B.V. Group, comprising the combined statement of financial position as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016, the combined statement of comprehensive income, the combined statement of changes in equity and the combined statement of cash flows for the years then ended, and the notes to the combined financial statements. The combined financial statements have been compiled by management in order to illustrate the impact of the change in the legal structure as presented in Note 1 of the combined financial statements on the Sugarhill Investment B.V. Group's financial position as of these reporting dates and its financial performances and cash flows for the periods then ended. The combination was prepared by using the pooling of interests method in order to reflect the financial position, results of operations and cash flows of these companies included in the scope as if they had been a part of the Sugarhill Investment B.V. Group for all periods presented. Because of their nature, the combined financial statements do not represent the Sugarhill Investment B.V. Group's past financial positions, financial performances or cash flows.

### Management's Responsibility for the Combined Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these combined financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, as adopted in the European Union, and for being satisfied that they give a true and fair view. The Management is also responsible for such internal control as it determines necessary for preparing the combined financial statements so that they are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these combined financial statements based on our audit. We conducted our audit of the combined financial statements in accordance with Section 317 HGB ["Handelsgesetzbuch": "German Commercial Code"] and German generally accepted standards for the audit of financial statements promulgated by the Institut der Wirtschaftsprüfer [Institute of Public Auditors in Germany] (IDW), which comply with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the combined financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the combined financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the combined financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers the accounting-related internal control system relevant to the



entity's preparation and fair presentation of the combined financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates, the proper application of the combination methodology used by management, as well as evaluating the overall presentation of the combined financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not led to any reservations.

### Opinion


In our opinion, the combined financial statements give a true and fair view of the financial position of Sugarhill Investment B.V. and its subsidiaries as presented in Note 1 of the combined financial statements as of 31 December 2014, 31 December 2015 and 31 December 2016, and of their financial performances and cash flows for the years then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted in the European Union.

Berlin, 14 March 2017

MAZARS GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Heckeler  
Wirtschaftsprüfer  
[German Public Auditor]



Kleinmann  
Wirtschaftsprüfer  
[German Public Auditor]

Sugarhill Group

Combined financial statements 2016, 2015 and 2014

# Combined financial statements

## PAGE OF CONTENT

	PAGE
1 Independent auditors' report	3
2 Combined statement of financial position	5
3 Combined statement of comprehensive income	6
4 Combined statement of changes in equity	7
5 Combined statement of cash flows	8
6 Notes to Combined financial statements	9

## APPENDIX

- A List of subsidiaries and jointly controlled entities

## Auditors report

# Combined statement of financial position

	Note	As at 31 December		
		2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
<b>Assets</b>				
<b>Non-current assets:</b>				
Property, plant and equipment	4	224,997	159,492	93,967
Financial fixed assets	5	42,847	43,499	40,510
Deferred tax asset	19	-	5,757	-
		267,844	208,748	134,477
<b>Current assets:</b>				
Inventories		2,172	1,050	984
Receivables related parties	6	564	4,983	6,503
Net trade account receivables	7	10,693	9,508	8,650
Receivable and other current assets	8	7,649	4,145	6,724
Cash and cash equivalents	9	37,932	16,483	24,280
		59,010	36,169	47,141
<b>Total assets</b>		<b>326,854</b>	<b>244,917</b>	<b>181,618</b>
<b>Equity and liabilities</b>				
<b>Equity:</b>				
Share capital	10	137	137	137
Share premium		274,019	-	-
Reserves		(4,306)	(6,061)	(6,939)
Accumulated earnings		(80,634)	(86,959)	(88,499)
<b>Total equity</b>		<b>189,216</b>	<b>(92,883)</b>	<b>(95,301)</b>
<b>Non-current liabilities:</b>				
Bank borrowings	12	-	-	27,581
Non-current liabilities related parties	13	-	223,613	161,435
Other financial liabilities		8	43	82
		8	223,656	189,098
<b>Current liabilities:</b>				
Trade account payable		13,278	22,478	9,075
Payables and other current liabilities	14	29,416	26,835	23,703
Current liabilities related parties	13	13,879	37,345	55,043
Bank borrowings	12	81,057	27,486	-
		137,630	114,145	87,821
<b>Total liabilities</b>		<b>137,638</b>	<b>337,801</b>	<b>276,919</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>326,854</b>	<b>244,917</b>	<b>181,618</b>

The accompanying notes are an integral part of the Combined financial statements.

Date of approval of the Combined financial statements 14 March 2017. Signed on behalf of the Directors of Sugarhill Investments B.V..

R. ŠTONIM



M. PERKOVIC



# Combined statement of comprehensive income

	Note	Year ended 31 December		
		2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Revenues	15	202,005	187,186	175,148
Operating expenses	16	(144,805)	(132,132)	(121,147)
<b>EBITDAR</b>		<b>57,200</b>	<b>55,054</b>	<b>54,001</b>
Rental expenses		(43,199)	(53,840)	(46,277)
<b>EBITDA</b>		<b>14,001</b>	<b>1,214</b>	<b>7,724</b>
Depreciation	4	(3,656)	(1,893)	(2,323)
<b>EBIT</b>		<b>10,345</b>	<b>(679)</b>	<b>5,401</b>
Financial expenses	17	(7,038)	(5,874)	(5,585)
Financial income	18	826	910	977
Other income and expenses	19	(3,774)	-	13,570
Share in result of joint ventures	6	(650)	1,605	1,899
Income (Loss) before tax		(291)	(4,038)	16,262
Income tax (benefit) charge	20	(6,248)	5,579	(160)
Income (Loss) for the year		(6,539)	1,540	16,102

## Other comprehensive income (loss) to be recycled through profit and loss in subsequent periods:<sup>1</sup>

Income (Loss) for the year	(6,539)	1,540	16,102
Profit (loss) from cash flow hedges <sup>2</sup>	(386)	545	(4,132)
Foreign currency translation adjustments of foreign operations <sup>3</sup>	2,141	333	(675)
Other comprehensive (loss) income	1,755	878	(4,807)
Total comprehensive income	(4,784)	2,418	11,295

<sup>1</sup> There is no other comprehensive income that will not be reclassified to the profit and loss in subsequent periods

<sup>2</sup> Included in hedging reserve.

<sup>3</sup> Included in foreign currency translation reserve.

The accompanying notes are an integral part of the Combined financial statements.

# Combined statement of changes in equity

	Share capital	Share premium	Foreign currency translation reserve	Hedging reserve	Accumulated Loss	Total equity
Balance as at 1 January 2014	137	-	(1,079)	(1,053)	(104,601)	(106,596)
Income (Loss) for the year	-	-	-	-	16,102	16,102
Other comprehensive loss for the year	-	-	(675)	(4,132)	-	(4,807)
Total comprehensive (loss) income	-	-	(675)	(4,132)	16,102	11,295
<b>Balance as at 31 December 2014</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>(1,754)</b>	<b>(5,185)</b>	<b>(88,499)</b>	<b>(95,301)</b>
Income (Loss) for the year	-	-	-	-	1,540	1,540
Other comprehensive loss for the year	-	-	333	545	-	878
Total comprehensive (loss) income	-	-	333	545	1,540	2,418
<b>Balance as at 31 December 2015</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>(1,421)</b>	<b>(4,640)</b>	<b>(86,959)</b>	<b>(92,883)</b>
Income (Loss) for the year	-	-	-	-	(6,539)	(6,539)
Other comprehensive loss for the year	-	-	2,141	(386)	-	1,755
Total comprehensive (loss) income	-	-	2,141	(386)	(6,539)	(4,784)
Write off of related party liabilities	-	-	-	-	12,864	12,874
Share premium contribution	-	274,019	-	-	-	274,019
<b>Balance as at 31 December 2016</b>	<b>137</b>	<b>274,019</b>	<b>720</b>	<b>(5,026)</b>	<b>(80,634)</b>	<b>189,216</b>

The accompanying notes are an integral part of the Combined financial statements.

# Combined statement of cash flows

	Note	Year ended 31 December		
		2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
<b>Cash flows from operating activities:</b>				
Profit for the year		(6,539)	1,540	16,102
Adjustment to reconcile profit to cash provided by operating activities:				
Finance expenses- related parties		6,004	5,404	4,808
Income tax (income) expense		6,248	(5,579)	160
Share in result joint venture		650	(1,605)	(1,899)
Capital gain upon sale of Berlin hotels to joint venture		-	-	(13,347)
Depreciation and amortisation		3,656	1,893	2,323
		<b>16,558</b>	<b>113</b>	<b>(7,955)</b>
Changes in operating assets and liabilities:				
(Increase) decrease in inventories		(1,125)	(67)	1,373
Decrease in trade and other receivables		(437)	3,155	(3,045)
Increase in trade and other payables		(4,925)	(6,515)	(3,562)
		<b>(6,487)</b>	<b>(3,427)</b>	<b>(5,234)</b>
Cash paid and received during the period for:				
Taxes (paid) received		(428)	(109)	(980)
		<b>(428)</b>	<b>(109)</b>	<b>(980)</b>
Net cash provided by operating activities		<b>3,104</b>	<b>(1,883)</b>	<b>1,933</b>
<b>Cash flows from investing activities:</b>				
Investments in property, plant and equipment	4	(70,425)	(55,886)	(23,946)
Loans to joint ventures		(825)	(887)	(681)
Net change in cash upon divestment of Berlin hotels to joint venture		-	-	(22,568)
(Increase) decrease in restricted deposits		-	(55)	(4,817)
Net cash used in investing activities		<b>(71,250)</b>	<b>(56,828)</b>	<b>(52,012)</b>
<b>Cash flows from financing activities:</b>				
Proceeds from long-term loans		53,628	-	26,951
Proceeds from loans from related parties		36,057	50,969	10,055
Net cash provided by financing activities		<b>89,685</b>	<b>50,969</b>	<b>37,006</b>
Increase in cash and cash equivalents		21,539	(7,742)	(13,073)
Net foreign exchange differences		(90)	(55)	(482)
Cash and cash equivalents at beginning of year		16,483	24,280	37,835
Cash and cash equivalents at end of year		<b>37,932</b>	<b>16,483</b>	<b>24,280</b>
<b>Non-cash items:</b>				
Outstanding payable on investments in property, plant and equipment		-	11,692	2,512

The accompanying notes are an integral part of the Combined financial statements.



# Notes to the combined financial statements

## Note 1 General

This report consists of the Combined financial statements for the financial years 2014, 2015 and 2016 of Sugarhill Investments B.V ("the Company") registered in Amsterdam, Claude Debussylaan 14, The Netherlands and each of its' subsidiaries (the "Group") as at 31 December 2016. In Annex 1 a list of these subsidiaries is included. The Company was incorporated on 6 December 2000 and its' primary activity is owning, leasing, developing, operating and franchising primarily full-service upscale, upper upscale and lifestyle hotels in Germany and Hungary. The Group has been part of the PPHE Hotel Group Limited ("PPHE Hotel Group" or the "ultimate parent company"), since June 2007. PPHE Hotel Group which together with its subsidiaries owns, leases, develops, operates and franchises full service upscale, upper upscale and lifestyle hotels in major gateway cities and regional centres, predominantly in Europe and is listed at the London Stock Exchange.

Until 23 December 2016 100% of the shares in the Company were owned by Park Plaza Hotel Europe Holdings B.V. ("PPHE Holdings") PPHE Holdings is a 100% indirect subsidiary of PPHE Hotel Group. At 23 December 2016 88% of the shares in the Company were contributed to Arenaturist d. d. ("Arenaturist") and 12% are still owned by PPHE Holdings. Arenaturist is listed on the Zagreb stock exchange and PPHE Hotel Group owns 65.63% of the shares of Arenaturist as at 31 December 2016. PPHE Hotel Group is developing Arenaturist and its subsidiaries (together the "Arenaturist Group") into a leisure and hospitality company in Central and Eastern Europe. For this reason PPHE Hotel Group indirectly contributed ("the Contribution") in December 2016 its German and Hungarian operations (consisting of companies and hotel properties held by the Company) by contributing 88% of the shares in the Company to Arenaturist in exchange for new shares issued by Arenaturist.

The following transactions ("the Transactions") were being implemented in the Group before the Contribution:

- Sale of the shares in art'otel Dresden/Park Plaza betriebsgesellschaft mbH and Park Plaza Berlin Hotelbetriebsgesellschaft mbH (2 fully owned subsidiaries of the Group) at 19 December 2016 to another indirect subsidiary of PPHE Hotel Group
- Acquisition of the shares in Park Plaza Hotel (Germany) Services GmbH, a regional management company for the German region, at 19 December 2016 from an indirect subsidiary of PPHE Hotel Group.

Arenaturist is in the process of issuing new shares to be listed on the Zagreb Stock Exchange. Accordingly, the Company has prepared combined financial statements specifically for the purpose of the Prospectus to reflect the Transactions as if they had occurred at the date on which the Company was incorporated (6 December 2000). Since, as described above, the business activities and net assets of the Company comprise solely of holdings in companies that were previously owned by the Company or the ultimate parent company, the retrospective predecessor method of accounting for this transaction has been applied in the Combined financial statements. The Combined financial statements present the results and changes in equity of the Company and its subsidiaries as if the Group had been in existence throughout the years presented.

As the acquisition of the shares in Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH involved the combination of businesses under common control, this is not a business combination in the scope of IFRS 3, and the retrospective predecessor method of accounting has been applied in the presentation of the Combined financial statements for the years ended 31 December 2016, 2015 and 2014. Accordingly, the assets and liabilities of the subsidiary transferred to the Company have been recognised at historical amounts.

### a. Description of business and formation of the Company:

The Company's primary activity is owning, leasing, developing, operating and franchising primarily full-service upscale and lifestyle hotels in Germany and Hungary.

### b. Assessment of going concern:

As part of their ongoing responsibilities, the Directors have recently undertaken a review of the Group's cash flow forecast and potential liquidity risks. Detailed budgets and cash flow projections have been prepared for 2017 and 2018 which show that the Group's hotel operations will be cash generative during that period.

## Note 2 Summary of significant accounting policies

### a. Basis of preparation:

The combined financial statement is prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) except in respect of the following matters:

- the Combined financial statements do not comply with IAS 27, Consolidated and Separate Financial Statements, because, prior to 31 December 2006, the Company did not control Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH, consequently the Company is not permitted by IAS 27 to present consolidated financial information. The financial information has therefore been prepared on a combined basis by applying the principles underlying the consolidation procedures of IAS 27;
- as the financial information has been prepared on a combined basis, the Company is unable to measure earnings per share. Accordingly, the requirement of IAS 33, Earnings per Share, to disclose earnings per share has not been complied with; and
- the Combined financial statements do not constitute a set of general purpose financial statements under paragraph 3 of IAS 1 and consequently the Company does not make an explicit and unreserved statement of compliance with IFRS as contemplated by paragraph 14 of IAS 1.

# Notes to the combined financial statements

## Note 2 Summary of significant accounting policies continued

The Combined financial statements of the Group have been prepared on a historical cost basis, except for derivative financial instruments and available-for-sale financial assets that have been measured at fair value. The Combined financial statements are presented in Croatian Kuna and all values are rounded to the nearest thousand (HRK'000) except where otherwise indicated.

The accounting policies used in preparing the Combined financial statements for the years ended 31 December 2016, 2015 and 2014 are set out below. These accounting policies have been consistently applied to the periods presented.

### b. Basis of consolidation:

The Combined financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries as at 31 December 2016. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies. All inter-company balances and transactions, income and expenses, and profits and losses resulting from intra-Group transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and presented separately in the combined income statement and within equity in the combined statement of financial position, separately from parent shareholders' equity.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognises the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity while any resultant gain or loss is recognised in profit or loss. Any investment retained is recognised at fair value.

### Significant accounting judgments, estimates and assumptions:

The preparation of the Group's Combined financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the reporting date. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

### Judgments

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognised in the Combined financial statements:

### Estimates and assumptions

The key assumptions made in the Combined financial statements concerning uncertainties at the reporting date and the critical estimates computed by the Group for which there is a risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below. The Group bases its assumptions and estimates on parameters available when the Combined financial statements are prepared. However, these parameters may change due to market changes or other circumstances beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions and estimates when they occur.

### Deferred tax assets

Deferred tax assets are recognised for unused carry forward tax losses and temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilised. The amount of deferred tax assets that can be recognised is based upon the likely timing and level of future taxable profits together with future tax planning strategies. Additional information is provided in Note 20.

### d. Business combinations involving entities under common control

The Group accounts for business combinations that include entities under common control using the retrospective predecessor method of accounting. Accordingly, the assets and liabilities of the subsidiaries transferred to the Company have been recognised at historical amounts.

### e. Investment in joint ventures:

A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The Group's investment in its joint ventures is accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in the joint venture is carried in the statement of financial position at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associate or joint venture. Goodwill relating to the joint venture is included in the carrying amount of the investment and is neither amortised nor individually tested for impairment.

The income statement reflects the share of the results of operations of the joint ventures. The Group's share of changes in other comprehensive income of the joint venture is recognised in the statement of comprehensive income. Where there has been a change recognised directly in the equity of the joint venture, the Group recognises its share of any changes and discloses this, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealised gains and losses resulting from transactions between the Group and the joint venture are eliminated to the extent of the interest in the joint venture.

The aggregate of the Group's share of profit or loss of a joint venture is shown on the face of the income statement outside EBIT and represents profit or loss after tax and non-controlling interests in the subsidiaries of the joint venture.

The financial statements of the joint ventures are prepared for the same reporting period as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

# Notes to the combined financial statements

## Note 2 Summary of significant accounting policies continued

### f. Foreign currency translation:

The functional currency of the Company is the Euro (EUR). The Combined financial statements are presented in Kuna for the purpose of the Prospectus as mentioned in Note 2a.

Each entity of the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency. Transactions in foreign currencies are initially recorded at the exchange rates prevailing on the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are retranslated into functional currency at the rates prevailing on the reporting date. Profits and losses arising from exchange differences are included in the income statement.

On consolidation, the assets and liabilities of the entities whose functional currency is other than Kuna are translated at exchange rates prevailing on the reporting date. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period. Equity items are translated at the historical exchange rates. Exchange differences arising on the translation are recognised in other comprehensive income and classified as a separate component of equity (foreign currency translation reserve). Such translation differences are recognised in the income statement in the period in which the entity is disposed of.

The following exchange rates in relation to the Kuna were prevailing at reporting dates:

	As at 31 December		
	2016 In HRK	2015 In HRK	2014 In HRK
Euro	7,56	7,64	7,66
Hungarian Forint	2,43	2,44	2,43

- Percentages increase (decrease) in exchange rates during the year:

	As at 31 December		
	2016 %	2015 %	2014 %
Euro	(0,8)	(0,2)	0,2
Hungarian Forint	(0,4)	0,4	5,32

### g. Property, plant and equipment:

Property, plant and equipment are measured at cost, less accumulated depreciation and impairment losses. Depreciation is calculated using the straight-line method, over the shorter of the estimated useful life of the assets or the lease term as follows:

	Years
Hotel buildings	50 -67
Furniture and equipment	5 - 15

The costs of maintaining property, plant and equipment are recognised in the income statement as they are incurred. Costs incurred that significantly increase the recoverable amount of the asset concerned are added to the asset's cost as an improvement and depreciated over the expected useful life of the improvement.

An item of property, plant and equipment, and any significant part initially recognised is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the income statement when the asset is derecognised.

The assets' residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed at each financial year end, and adjusted prospectively, if appropriate.

### h. Impairment of non-financial assets:

At each reporting date, the Group reviews the carrying amounts of its non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets may be impaired. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated. Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs.

Recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and its value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

If the recoverable amount of an asset (or cash-generating unit) is estimated to be less than its carrying amount, the asset is considered impaired and the carrying amount of the asset (cash-generating unit) is reduced to its recoverable amount. Impairment losses are recognised as an expense immediately.

Where an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but not in excess of the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been previously recognised for the asset (cash-generating unit). A reversal of an impairment loss is recognised as income immediately.

# Notes to the combined financial statements

## Note 2 Summary of significant accounting policies continued

### i. Financial instruments:

Financial assets within the scope of IAS 39 are initially recognised at fair value plus directly attributable transaction costs, except for investments at fair value through profit or loss in respect of which transaction costs are carried to the income statement.

After initial recognition, the accounting treatment of investments in financial assets is based on their classification into one of the following categories:

#### 1. Loans and receivables:

Loans and receivables are financial assets (non-derivative) with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. After initial recognition, loans and receivables are measured at amortised cost using the effective interest method taking into account transaction costs and less any allowance for impairment. Gains and losses are recognised in the income statement when the loans and receivables are derecognised or impaired, as well as through the systematic amortisation process. Except for available for sale financial assets, all financial assets of the Group are classified as 'loans and receivables'.

##### a) Available-for-sale financial assets:

Available-for-sale financial assets are financial assets (non-derivative) that are designated as available-for-sale or are not classified as loans and receivables. After initial recognition, available-for-sale financial assets are measured at fair value. Gains or losses from fair value adjustments are recognised directly in other comprehensive income in the net unrealised gains reserve (included in other reserves in equity). When the investment is disposed of or in case of impairment, the cumulative gain or loss previously recorded in equity is recognised in the income statement. Interest income on investments in debt instruments is recognised in the income statement using the effective interest method. Dividends earned on investments are recognised in the income statement when the right of payment has been established.

##### b) Financial assets at fair value through profit or loss:

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading and financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss. Derivatives, including separated embedded derivatives, are classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. The Group has not designated any financial assets at fair value through profit or loss.

#### 2. Fair value:

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value of an asset or liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

The Group uses the following hierarchy based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique (see Note 31(f) for specific valuation methodologies):

Level 1: quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: other techniques for which all inputs which have significant effect on the recorded fair value are observable, either directly or indirectly.

Level 3: techniques which use inputs which have a significant effect on the recorded fair value that are not based on observable market data.

The fair value of investments that are actively traded in organised financial markets is determined by reference to market prices on the reporting date. For investments where there is no active market, fair value is determined using valuation techniques. Such techniques include using recent arm's length market transactions; reference to the current market value of another instrument which is substantially the same; discounted cash flow; or other valuation models.

#### 3. Financial liabilities:

Interest-bearing loans and borrowings are initially recognised at fair value plus directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are measured at amortised cost using the effective interest method which also accounts for directly attributable transaction costs. Gains and losses are recognised in the income statement when the loan is derecognised as well as through the systematic amortisation process.

#### 4. Derecognition of financial instruments:

##### Financial assets

A financial asset is derecognised when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or the Group has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or assumes an obligation to pay the cash flows in full without material delay to a third party and has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

##### Financial liabilities

A financial liability is derecognised when it is extinguished, i.e. when the obligation is discharged or cancelled or expires. A financial liability is extinguished when the debtor (the Group) discharges the liability by paying in cash, other financial assets, goods or services, or is legally released from the liability.

Where an existing financial liability is exchanged with another liability from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is accounted for as an extinguishment of the original liability and the recognition of a new liability and the difference in the respective carrying amounts is recognised in the income statement.

# Notes to the combined financial statements

## Note 2 Summary of significant accounting policies continued

### 5. Impairment of financial assets:

The Group assesses at each reporting date whether the following financial assets or group of financial assets are impaired as follows:

#### Assets carried at amortised cost:

Evidence of impairment may include indications that the debtors are experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments or other observable data of a measurable decrease in the estimated future cash flows. If there is objective evidence that an impairment loss on loans and receivables carried at amortised cost has been incurred, the amount of the loss carried to the income statement is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future credit losses that have not been incurred) discounted at the financial asset's original effective interest rate. In a subsequent period, the amount of the impairment loss is reversed if the recovery of the asset can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognised. The amount of the reversal, as above, is credited to the income statement up to the amount of any previous impairment.

#### Available-for-sale financial assets:

For debt securities, if any such evidence exists that there is an impairment, the cumulative loss – measured as the difference between the acquisition cost and the current fair value, less any impairment loss on that financial asset previously recognised in profit or loss – is removed from equity and recognised in profit or loss. If, in a subsequent period, the fair value of a debt instrument classified as available for sale increases and the increase can be objectively related to an event occurring after the impairment loss was recognised in profit or loss, the impairment loss is reversed through the income statement.

For equity investments, a significant or prolonged decline in the fair value of the security below its cost is also evidence that the assets are impaired. If any such evidence exists the cumulative loss – measured as the difference between the acquisition cost and the current fair value, less any impairment loss on that financial asset previously recognised in profit or loss – is removed from equity and recognised in profit or loss. Impairment losses recognised on equity instruments in profit or loss are not reversed through the income statement; increases in their fair value after impairment are recognised in other comprehensive income and recorded in equity.

### 6. Offsetting financial instruments:

Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Company or the counterparty.

### k. Inventories:

Inventories include food and beverages and are valued at the lower of cost and net realisable value. Cost includes purchase cost on a first in-first out basis.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs necessary to make the sale.

### j. Cash and cash equivalents:

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and in hand and short-term deposits with an original maturity of three months or less.

### l. Derivative financial instruments and hedge accounting:

The Group uses derivative financial instruments such as interest rate swaps to hedge its risks associated with interest rate fluctuations. Such derivative financial instruments are initially recognised at fair value on the date on which a derivative contract is entered into and are subsequently re-measured at fair value. Derivatives are carried as assets when the fair value is positive and as liabilities when the fair value is negative.

Any gains or losses arising from changes in fair value on derivatives that do not qualify for hedge accounting are taken directly to the income statement.

The fair value of interest rate swap contracts is determined using valuation techniques, including the discounted cash flow model.

For the purpose of hedge accounting, hedges are classified as cash flow hedges when hedging the exposure to variability in cash flows that is either attributable to a particular risk associated with a recognised asset or liability or a highly probable forecast transaction.

At the inception of a hedge relationship, the Group formally designates and documents the hedge relationship to which the Group wishes to apply hedge accounting and the risk management objective and strategy for undertaking the hedge. The documentation includes identification of the hedging instrument, the hedged item or transaction, the nature of the risk being hedged and how the entity will assess the hedging instrument's effectiveness in offsetting the exposure to changes in the cash flows attributable to the hedged risk. Such hedges are expected to be highly effective in achieving offsetting changes in cash flows and are assessed on an ongoing basis to determine that they actually have been highly effective throughout the financial reporting periods for which they were designated.

The effective portion of the gain or loss on the hedging instrument is recognised directly in other comprehensive income, while the ineffective portion is recognised in profit or loss. Amounts taken to other comprehensive income are transferred to the income statement when the hedged transaction affects profit or loss, such as when the hedged financial income or financial expense is recognised.

# Notes to the combined financial statements

## Note 2 Summary of significant accounting policies continued

### m. Trade receivables:

Trade receivables recognised under current assets are stated at amortised cost (which in most cases is equal to their nominal amount) as reduced by appropriate allowances for estimated uncollectable amounts.

### n. Revenue recognition:

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Group assesses its revenue arrangements against specific criteria in order to determine if it is acting as principal or agent. The Group has concluded that it is acting as principal in all of its revenue arrangements. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized.

#### Owned and leased hotels

Revenue is primarily derived from hotel operations, including the rental of rooms, food and beverage sales and other services from owned and leased hotels operated under the Group's brand names. Revenue is recognised when rooms are occupied, food and beverages are sold and services are performed.

#### Customer loyalty programme

The Group participates in the Club Carlson<sup>SM</sup> customer loyalty programme to provide customers with incentives to buy room nights. This customer loyalty programme is owned and operated by Carlson<sup>SM</sup> and therefore the Group retains no obligations in respect of the award credits other than to pay the programme operator for the award credits it has granted. The customers are entitled to utilise the awards as soon as they are granted.

The Group purchases these award credits from Carlson<sup>SM</sup> and issues these to its customers in order to enhance its customer relationships rather than to earn a margin from the sale of these award credits. The Group concluded that it is acting as principal in this transaction and, in substance, is earning revenue from supplying these awards to its customers. The Group measures these revenues at fair value and recognises these gross from the costs of participating in the programme.

### o. Key performance indicators:

#### EBITDAR

Earnings before interest, tax, depreciation, amortisation, impairment loss and rental expenses, share of associate and exceptional items presented as other income and tax (EBITDAR) correspond to revenue less cost of revenues (operating expenses). EBITDAR, together with EBITDA, is used as a key performance indicator.

#### EBITDA

Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation, exceptional items presented as other income and impairment loss (EBITDA) correspond to gross profit after the operating costs of holding leased hotels.

#### EBIT

Earnings before interest, exceptional items presented as other income and tax (EBIT) correspond to gross operating profit after the operating costs of holding both leased and owned assets.

#### Other income and expenses

Other income and expenses relate to income and expenses which do not directly relate to the operating cost of the owned or leased assets, for example pre-opening expenses.

### p. Leases:

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

#### The Group as lessor

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease.

#### The Group as lessee

Finance leases which transfer to the Group substantially all the risks and benefits incidental to ownership of the leased item are capitalised at the commencement of the lease at the fair value of the leased property or, if lower, at the present value of the minimum lease payments.

Lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Finance charges are recognised in the income statement.

Leased assets are depreciated over the useful life of the asset. However, if there is no reasonable certainty that the Group will obtain ownership by the end of the lease term, the asset is depreciated over the shorter of the estimated useful life of the asset and the lease term.

Operating lease payments are recognised as an expense in the income statement on a straight-line basis over the term of the lease.

### q. Borrowing costs for qualifying assets:

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets are capitalised to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalisation.

All other borrowing costs are recognised in the income statement in the period in which they are incurred.

# Notes to the combined financial statements

## Note 2 Summary of significant accounting policies continued

### r. Taxation:

#### Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted by the reporting date.

#### Deferred income tax

Deferred income tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

(i) where the deferred tax liability arises from the initial recognition of goodwill or from an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and

(ii) in respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and jointly controlled entities, where the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets and liabilities and changes in them relating to items recognised directly in equity or other comprehensive income are recognised in equity or other comprehensive income and not in the income statement.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, the carry forward of unused tax credits and any unused tax losses. Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences and the carry forward of unused tax losses can be utilised, except:

(i) when the deferred income tax asset relating to the deductible temporary difference arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and

(ii) in respect of deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and jointly controlled entities, deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred income tax asset to be utilised. Unrecognised deferred income tax assets are reassessed at each reporting date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax asset to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset, if a legally enforceable right exists to set-off current tax assets against current tax liabilities and the deferred taxes relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

### s. Standards issued but not yet applied

Standards issued but not yet effective, or subject to adoption by the European Union, up to the date of issuance of the Group's Combined financial statements are listed below. These listing of standards issued are those that the Group reasonably expects to have an impact on disclosures, financial position or performance when applied at a future date. The Group intends to adopt these standards when they become mandatory.

The following standards have been issued by the IASB and are not yet effective or are subject to adoption by the European Union.

#### IFRS 9 Financial Instruments

In July 2014, the IASB issued the final version of IFRS 9 Financial Instruments which reflects all phases of the financial instruments project and replaces IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement and all previous versions of IFRS 9. The standard introduces new requirements for classification and measurement, impairment and hedge accounting. IFRS 9 is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018, with early application permitted. Retrospective application is required, but comparative information is not compulsory. The Group has been assessing the full impact of IFRS 9 and expects no significant effect from the application of the standard, except for potential increase in impairment provisions due to application of expected loss model.

#### IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 was issued in May 2014 and establishes a new five-step model that will apply to revenue arising from contracts with customers. Under IFRS 15 revenue is recognised at an amount that reflects the consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer. The principles in IFRS 15 provide a more structured approach to measuring and recognising revenue. The new revenue standard is applicable to all entities and will supersede all current revenue recognition requirements under IFRS. Either a full or modified retrospective application is required for annual periods beginning on or after 1 January 2018 with early adoption permitted. The Group has been assessing the impact of IFRS 15 and expects no effects from the application of this standard

# Notes to the combined financial statements

## Note 2 Summary of significant accounting policies continued

### IFRS 16, "Leases":

In January 2016, the IASB issued IFRS 16 Leases (the 'new Standard'). According to the new Standard, a lease is a contract, or part of a contract, that conveys the right to use an asset for a period of time in exchange for consideration. According to the new Standard:

- lessees are required to recognise an asset and a corresponding liability in the statement of financial position in respect of all leases (except in certain cases) similar to the accounting treatment of finance leases according to the existing IAS 17 Leases;
- lessees are required to initially recognise a lease liability for the obligation to make lease payments and a corresponding right-of-use asset. Lessees will also recognise interest and depreciation expenses separately;
- variable lease payments that are not dependent on changes in the Consumer Price Index (CPI) or interest rates, but are based on performance or use (such as a percentage of revenues) are recognised as an expense by the lessees as incurred and recognised as income by the lessors as earned;
- in the event of change in variable lease payments that are CPI-linked, lessees are required to remeasure the lease liability and the effect of the remeasurement is an adjustment to the carrying amount of the right-of-use asset;
- the new Standard includes two exceptions according to which lessees are permitted to elect to apply a method similar to the current accounting treatment for operating leases. These exceptions are leases for which the underlying asset is of low value and leases with a term of up to one year; and
- the accounting treatment by lessors remains substantially unchanged, namely classification of a lease as a finance lease or an operating lease.

The new Standard is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019. Earlier application is permitted provided that IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers is applied concurrently.

For leases existing at the date of transition, the new Standard permits lessees to use either a full retrospective approach, or a modified retrospective approach with certain transition relief whereby restatement of comparative data is not required.

In 2017, the Group plans to assess the potential effect of IFRS 16 on its Consolidated financial statements. Disclosures regarding future minimum payments relating to operating leases which may be required to be included in financial statements are disclosed in Note 11b.

The following amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2017, with early adoption permitted. These amendments are not expected to have any impact on the Group.

Amendments to IAS 12: Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses

Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative

Clarifications to IFRS 15: Revenue from Contracts with Customers

Amendments to IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions

Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts

### v. New and amended standards adopted by the Group:

The Group has adopted the following new and amended standards for their annual reporting period commencing 1 January 2016 which were endorsed by the European Union and which are relevant for the Group's financial statements:

- Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations – Amendments to IFRS 11
- Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation – Amendments to IAS 16 and IAS 38
- Equity Method in Separate Financial Statements – Amendments to IAS 27
- Disclosure Initiative – Amendments to IAS 1
- Investment Entities: Applying the Consolidation Exception – Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28
- Annual Improvements to IFRS 2012–2014 cycle comprising changes to four standards (IFRS 5, IFRS 7, IFRS 19, IAS 34)
- Annual Improvements to IFRSs 2010–2012 cycle.



# Notes to the combined financial statements

## Note 3 Significant events during the reported period.

### a. Share premium contribution

PPHE Hotel Group and its subsidiaries provided loans to subsidiaries of the Company to finance the construction and the operations of the hotels. At 19<sup>th</sup> of December 2016 all these loans were assigned to PPHE Holding, the former 100% shareholder of the Company, and following this assignment the loans were contributed to the Company via a share premium contribution. The total amounts of loan contributed amounts to HRK 274.0 million.

Following the Contribution the Company has become the Lender of above loans provided to its subsidiaries and all loan agreements have been assigned to the Company. Upon consolidation of the Group all these loan balances are eliminated.

### b. New operating agreements

In 2016 the Company incorporated a new Croatian subsidiary, Arena Hospitality doo ("Arena Hospitality"). In December 2016, the Group's existing operating agreements for its German and Hungarian properties and those properties in Croatia owned by Arenaturist were amended, restated and novated in order to create two separate agreements going forwards:

- a. an operating agreement with Arena Hospitality under which each property pays an annual base fee calculated as a percentage of total revenue of the property and an annual incentive fee calculated as a percentage of adjusted gross operating profit. These agreements are for terms of between 15 and 30 years; and
- b. a licence, sales and marketing agreement with a subsidiary of PPHE Hotel Group (as licensor) under which each property pays an annual fee calculated as a percentage of total revenue for, among others, certain group services. The term of such agreement follows that of the amended operating agreements.

Up and until such amendment, restatement and novation, the Group paid annual management fees calculated as a percentage of revenue and of adjusted gross operating profit for each of its German and Hungarian properties to PPHE Hotel Group. 2. Additionally, as of December 2016., the Group benefits from an exclusive right to operate and develop hotels under the Park Plaza® brand in 18 countries throughout the CEE region for a period of 30 years.

### c. Divestments in 2014

On 13 January 2014, the Group entered into a 50:50 joint venture in relation to the freeholds and operations of art'otel berlin mitte and Park Plaza Berlin Kudamm ("the Hotels") together with the Nakash group. The Group sold to Nakash 50% of the shares in the companies which own the freeholds and the operating businesses of the Hotels and assigned 50% of the shareholder loans made by the Group to those companies for an aggregate consideration of €3,180 thousands, which was advanced in 2013. The Company and Nakash also contributed €1.0 million each for the renovation of the Hotels. The Group continues to manage the Hotels under long-term hotel operating agreements. As a result of the sale and loss of control of these Hotels, the Company has derecognised all of the assets and liabilities in respect of the Hotels and re-measured its retained stake (50%) to fair value based on the consideration received for the portion sold. The impact of this sale on the financial statements is as follows:

<b>ASSETS</b>	<b>HRK'000</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS:</b>	
Property, plant and equipment	(125,710)
<b>CURRENT ASSETS:</b>	
Inventories	(648)
Trade receivables and other short-term assets	(2,033)
Cash and cash equivalents	(22,568)
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>(150,959)</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>	
Bank loans	(89,264)
Other financial liabilities	(1,059)
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	
Trade and other payables	(10,332)
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>(100,655)</b>
Consideration received in respect of stake sold	31,826
Recognition of retained share at fair value	31,826
	<u>63,651</u>
<b>Recognised capital gain</b>	<b>13,347</b>

# Notes to the combined financial statements

## Note 4 Property, plant and equipment

	Land HRK'000	Hotel buildings HRK'000	Furniture and equipment HRK'000	Total HRK'000
<b>Cost:</b>				
Balance as at 1 January 2014	36,732	137,352	34,659	208,743
Additions during the year	-	25,765	1,062	26,827
Disposal of subsidiaries	(36,818)	(77,011)	(14,436)	(128,265)
Adjustment for exchange rate differences	86	483	(376)	193
Balance as at 31 December 2014	-	86,589	20,909	107,498
<b>Accumulated depreciation:</b>				
Balance as at 1 January 2014	-	-	(13,831)	(13,831)
Provision for depreciation	-	-	(2,323)	(2,323)
Disposal of subsidiaries	-	-	2,514	2,514
Adjustment for exchange rate differences	-	-	109	109
Balance as at 31 December 2014	-	-	(13,531)	(13,531)
<b>Depreciated cost as at 31 December 2014</b>	-	<b>86,589</b>	<b>7,378</b>	<b>93,967</b>
<b>Cost:</b>				
Balance as at 1 January 2015	-	86,589	20,909	107,498
Additions during the year	-	62,394	5,484	67,878
Disposal of subsidiaries	-	-	(4,288)	(4,288)
Adjustment for exchange rate differences	-	(407)	(93)	(500)
Balance as at 31 December 2015	-	148,576	22,012	170,588
<b>Accumulated depreciation:</b>				
Balance as at 1 January 2015	-	-	(13,531)	(13,531)
Provision for depreciation	-	-	(1,893)	(1,893)
Disposal	-	-	4,284	4,284
Adjustment for exchange rate differences	-	-	44	44
Balance as at 31 December 2015	-	-	(11,096)	(11,096)
<b>Depreciated cost as at 31 December 2015</b>	-	<b>148,576</b>	<b>10,916</b>	<b>159,492</b>
<b>Cost:</b>				
Balance as at 1 January 2016	-	148,576	22,012	170,588
Reclassification	15,321	(15,321)	-	-
Additions during the year	-	39,867	30,558	70,425
Disposal	-	-	(517)	(517)
Adjustment for exchange rate differences	-	(1,323)	(2)	(1,325)
Balance as at 31 December 2016	15,321	171,799	52,051	239,171
<b>Accumulated depreciation:</b>				
Balance as at 1 January 2016	-	-	(11,096)	(11,096)
Provision for depreciation	-	(1,281)	(2,375)	(3,656)
Disposal	-	-	517	517
Adjustment for exchange rate differences	-	(5)	66	61
Balance as at 31 December 2016	-	(1,286)	(12,888)	(14,174)
<b>Depreciated cost as at 31 December 2016</b>	<b>15,321</b>	<b>170,513</b>	<b>39,163</b>	<b>224,997</b>

The amount of borrowing costs capitalised during the year was HRK 0.7 million (2015: HRK 0.8million, 2014: 0.8 million) at a rate of 1.6% (2015: 1.8% and 2014: 2.0%), which is the average effective interest rate of the specific borrowing.

No impairment of property, plant and equipment was necessary in the financial years 2014, 2015 and 2016.

# Notes to the combined financial statements

## Note 5 Financial fixed assets

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Loan to joint ventures*	33,236	32,738	30,918
Investments in Joint venture	61	1,113	-
Security deposit	9,550	9,648	9,592
	<b>42,847</b>	<b>43,499</b>	<b>40,510</b>

\* €4.0 million of the loan is denominated Euro and bears an interest of LIBOR +2.5% per annum. This loan is due on 7 June 2023.

The Company acquired the shares in and provided loans to the Joint Venture companies. In the table below the balance sheets of the Joint Venture companies are included.

	As at 31 December 2016			
	ABM Hotel Holding B.V.	art'otel berlin Mitte/Park Plaza Betriebsgesellsch aft mbh	ABK Hotel Holding B.V.	Park Plaza Betriebsgesellsch haft mbh
<b>Assets</b>				
Non-current assets:				
Property, plant and equipment	63,160	20,028	52,738	8,646
	<b>63,160</b>	<b>20,028</b>	<b>52,738</b>	<b>8,646</b>
Current assets:				
Inventories	-	166	-	121
Receivables towards related parties	20,194	-	1,882	10,913
Trade receivables	-	1,224	-	967
Receivables and other current assets	-	650	-	128
Cash and cash equivalents	2,177	923	7,565	1,195
	<b>22,371</b>	<b>2,963</b>	<b>9,447</b>	<b>13,324</b>
<b>Total assets</b>	<b>85,531</b>	<b>22,991</b>	<b>62,185</b>	<b>21,970</b>
<b>Equity and liabilities</b>				
Equity:				
Issued capital	-	189	-	189
Hedging reserve	(4,353)	-	(4,572)	-
Accumulated (losses)/ earnings	10,770	(22,711)	8,532	(2,494)
	<b>6,417</b>	<b>(22,522)</b>	<b>3,960</b>	<b>(2,305)</b>
Non-current liabilities:				
Bank borrowings	38,824	-	40,774	-
Other liabilities	34,509	9,183	12,115	19,597
	<b>73,333</b>	<b>9,183</b>	<b>52,889</b>	<b>19,597</b>
Current liabilities:				
Trade payables	256	1,829	219	968
Other payables and accruals	3,877	3,401	3,424	1,821
Liabilities towards related parties	38	31,100	-	1,889
Bank borrowings	1,610	-	1,693	-
	<b>5,781</b>	<b>36,330</b>	<b>5,336</b>	<b>4,678</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>79,114</b>	<b>45,513</b>	<b>58,225</b>	<b>24,275</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>85,531</b>	<b>22,991</b>	<b>62,185</b>	<b>21,970</b>

# Notes to the combined financial statements

## Note 6 Receivables related parties

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
PPHE Hotel Group Ltd.	-	-	1
PPHE (Germany) B.V	27	3,171	3,843
Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebsgesellschaft mbH	-	52	104
art'otel Dresden Betriebsgesellschaft mbH	-	1,760	2,548
Park Plaza Hotels (Germany) B.V.	110	-	-
Arenaturist d.d.	427	-	-
art'otel berlin mitte/Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	-	-	7
	<b>564</b>	<b>4,983</b>	<b>6,503</b>

## Note 7 Net trade account receivables

### a. Composition:

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Trade receivables	10,745	9,549	8,689
Less – allowance for doubtful debts	(52)	(41)	(39)
	<b>10,693</b>	<b>9,508</b>	<b>8,650</b>

Trade receivables are non-interest bearing.

### b. As at 31 December the ageing analysis of trade receivables is as follows:

	Total HRK'000	Neither past due nor impaired HRK'000	Past due but not impaired			
			< 30 days HRK'000	30-60 days HRK'000	60-90 days HRK'000	> 90 days HRK'000
<b>2016</b>	<b>10,745</b>	<b>2,486</b>	<b>3,872</b>	<b>3,445</b>	<b>232</b>	<b>710</b>
2015	9,549	2,435	3,574	1,797	625	1,118
2014	8,689	2,938	4,075	1,115	334	227

# Notes to the combined financial statements

## Note 8 Receivable and other current assets

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Prepaid expenses	1,378	3,497	1,225
VAT and taxes	5,271	95	2,895
Related parties, net	-	-	536
Receivable from jointly controlled venture	-	-	1,610
Rent security deposit	43	91	125
Other	957	462	333
	<b>7,649</b>	<b>4,145</b>	<b>6,724</b>

## Note 9 Cash and cash equivalents

Cash at banks earns interest at floating rates based on daily bank deposit rates. Short-term deposits are made for varying periods of between one day and three months, depending on the immediate cash requirements of the Group, and earn interest at the respective short-term deposit rates.

## Note 10 Equity

### a. Share capital:

The authorised share capital of the Company is represented by 2,000 ordinary shares with € 45,38 (HRK 350) par value.

As at 31 December 2016, the number of ordinary shares issued was 400 (2015: 400, 2014: 400).

### b. Share premium

The share premium contribution ('the Contribution') in 2016 amounting to HRK274.0 million relates to a voluntary non stipulated share premium contribution (Dutch "vrijwillige niet bedongen – Agjo sorting") by PPHE Holdings B.V., the former 100% shareholder of the Company. The Contribution was attributed to the shares of the Company, without any shares in the share capital of the Company being issued in consideration of loan receivables previously owned by PPHE Holdings B.V. The Contribution was executed at 19 December 2016 (see Note 3a).

### c. Nature and purpose of reserves:

#### Foreign currency translation reserve

The foreign currency translation reserve is used to record exchange differences arising from the translation of the financial statements of foreign operations.

#### Hedging reserve

This reserve is comprised of the gain or loss on a hedging instrument in a cash flow hedge that is determined to be an effective hedge. The hedging instrument is owned by the Group's investment in its joint ventures. The joint ventures are accounted for using the equity method. The movement in the fair value of this cash flow hedge has there for also been accounted for in the equity of the Group.

## Note 11 Pledges, contingent liabilities and commitments

### a. Pledges, collateral and securities:

Substantially all of the Group's assets and all of the rights connected or related to the ownership of the assets (including shares of subsidiaries and restricted deposits) are pledged in favour of banks and financial institutions as security for loans received. For most of the loans, specific assets are pledged as the sole security provided.

### b. Commitments:

#### 1. Lease agreements:

The Group operates hotels and occupies certain premises under various lease agreements in which the building, fixtures, furniture and equipment are leased. These tend to be long-term arrangements under which the Group leases a hotel from a third party property owner for periods of 20 to 25 years and often include options to extend for varying periods. Monthly rental payments are based on a percentage of the operating revenues or gross operating profit of that hotel, subject, in most cases, to a minimum amount which is independent of the operating revenue or gross operating profit. The rental expenses presented in the income statement mainly consist of minimum lease payments.

# Notes to the combined financial statements

## Note 11 Pledges, contingent liabilities and commitments (cont.)

Future minimum rentals payable under non-cancellable operating leases are as follows:

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Within one year	43,515	43,574	43,475
After one year but not more than five years	173,463	174,080	175,132
More than five years	228,257	300,209	344,724
	<b>445,235</b>	<b>517,863</b>	<b>563,331</b>

### 2. Management agreements

In December 2016, the Group's existing operating agreements for its German and Hungarian properties and those properties in Croatia owned by Arenaturist were amended, restated and novated in order to create two separate agreements going forwards:

- an operating agreement with Arena Hospitality under which each property pays an annual base fee calculated as a percentage of total revenue of the property and an annual incentive fee calculated as a percentage of adjusted gross operating profit. These agreements are for terms of between 15 and 30 years; and
- a licence, sales and marketing agreement with a subsidiary of PPHE Hotel Group (as licensor) under which each property pays an annual fee calculated as a percentage of total revenue for, among others, certain group services. The term of such agreement follows that of the amended operating agreements.

Up and until such amendment, restatement and novation, the Group paid annual management fees calculated as a percentage of revenue and of adjusted gross operating profit for each of its German and Hungarian properties to PPHE Hotel Group. 2. Additionally, as of December 2016, the Group benefits from an exclusive right to operate and develop hotels under the Park Plaza® brand in 18 countries throughout the CEE region for a period of 30 years.

### 3. Guarantees:

PPHE Hotel Group Limited, the ultimate parent company, guarantees the construction facility provided by Deutschen Hypothekenbank AG to Park Plaza Nuremberg GmbH. As at 31 December 2016, HRK 81.1 million (€10.7 million) had been drawn.

## Note 12 Bank borrowings

The bank borrowings of the Group are composed as follows:

	As at 31 December		
	2016 EUR'000	2015 EUR'000	2014 EUR'000
<b>Short-term</b>			
Bank borrowings - current portion of long-term borrowings	81,057	27,486	-
	<b>81,057</b>	<b>27,486</b>	<b>-</b>
<b>Long-term</b>			
Bank borrowings	-	-	27,581
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27,581</b>

For securities and pledges, see Note 11.

The bank borrowing relate to a facility with Deutschen Hypothekenbank AG to finance the renovation and the refurbishment of Park Plaza Nuremberg. The loan bears an interest of EURIBOR + 1,1% and has a final maturity date of 31 December 2017. No financial covenants are included in the facility agreement which has been renewed at 19 December 2016.

For guarantees under the above facility agreements see Note 11.

# Notes to the combined financial statements

## Note 13 Liabilities related parties

	As at 31 December		
	2016 EUR'000	2015 EUR'000	2014 EUR'000
<b>Short-term</b>			
PPHE (Germany) B.V	13,089	22,491	25,611
PPHE NL Region B.V	-	21	10
Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebs-gesellschaft mbH	1	48	807
Park Plaza Hotels Europe (Germany) B.V.	-	14,785	28,614
art'otel Dresden Betriebs-gesellschaft mbH	-	-	1
Euro Sea Hotels N.V.	789	-	-
	13,879	37,345	55,043
<b>Long-term</b>			
PPHE Hotel Group Ltd.	-	130,579	81,232
Euro Sea Hotels N.V	-	38,398	37,485
Park Plaza Hotels Europe (Germany) B.V.	-	36,481	36,007
Park Plaza Hotels Europe B.V.	-	18,155	6,711
	-	223,613	161,435

## Note 14 Payables and other current liabilities

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
VAT and taxes	7,970	2,853	948
Accrued expenses	11,899	8,211	12,293
Accrued rent	9,411	15,442	10,143
Other	136	329	319
	29,416	26,835	23,703

## Note 15 Revenues

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Rooms	146,594	132,771	120,899
Food and beverage	36,581	35,708	34,912
Minor operating	5,874	5,227	5,118
Service charge revenue	12,956	13,480	14,219
	202,005	187,186	175,148

# Notes to the combined financial statements

## Note 16 Operating expenses

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Salaries and related expenses	62,127	56,428	54,543
IT expenses	3,141	1,889	1,412
Utilities	9,711	8,438	8,173
Supplies	2,785	2,511	2,451
Laundry, linen and cleaning	3,846	4,017	4,318
Administration costs	3,402	2,749	3,740
Communication, travel and transport	1,298	1,577	1,666
Maintenance	4,152	4,469	6,160
Marketing expenses	4,128	4,024	3,222
Food and beverage	9,846	9,246	9,273
Franchise fees, reservation and commissions	13,128	10,811	9,571
Insurance and property taxes	1,528	1,345	1,872
Management fees	11,343	10,421	9,158
Release of provision for City tax	-	-	(8,592)
Other expenses	14,370	14,207	14,180
	<b>144,805</b>	<b>132,132</b>	<b>121,147</b>

## Note 17 Financial expenses

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Interest expense	1	1	51
Interest expense – related part loans (Note 21)	6,004	5,404	4,808
Foreign exchange differences, net	195	326	567
Other	838	143	159
	<b>7,038</b>	<b>5,874</b>	<b>5,585</b>

## Note 18 Financial income

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Interest revenue	-	24	45
Interest revenue from loans to Joint venture	826	886	932
	<b>826</b>	<b>910</b>	<b>977</b>

## Note 19 Other income

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Pre-opening expenses	(3,774)	-	-
Capital gain upon sale of Berlin hotels to joint venture	-	-	13,570
	<b>(3,774)</b>	<b>-</b>	<b>13,570</b>



# Notes to the combined financial statements

## Note 20 Income taxes

a. Tax (benefit)/ expense included in the income statements:

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Current taxes	573	178	160
Deferred taxes	5,675	(5,757)	-
	<b>6,248</b>	<b>(5,579)</b>	<b>160</b>

b. The following are the major deferred tax (liabilities) and assets recognised by the Group and changes therein during the period:

	Tax loss carry forward HRK'000	Total HRK'000
Balance as at 31 December 2013	-	-
Amounts charged to income statement	-	-
Adjustments for exchange rate differences	-	-
Balance as at 31 December 2014	-	-
Amounts charged to income statement	(5,757)	(5,757)
Adjustments for exchange rate differences	-	-
Balance as at 31 December 2015	(5,757)	(5,757)
Amounts charged to income statement	5,645	5,645
Adjustments for exchange rate differences	112	112
<b>Balance as at 31 December 2016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

In 2015 a tax asset was recorded for carried forward fiscal losses of one of the German subsidiaries. However due to the transfer of the shares in the Company in 2016 (Note 1), the carried forward fiscal losses of all German subsidiaries have been waived. For this reason the deferred tax asset were charged to the income statement in 2016.

c. Reconciliation between tax benefit (expense) and the product of accounting profit multiplied by the Group's tax rate is as follows:

	As at 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Profit/(loss) before tax	(291)	(4,038)	16,262
Income tax at 30% <sup>1</sup>	87	1,211	(4,879)
Non-deductible expenses	-	-	-
Capitalization carried forward fiscal losses	(5,645)	5,757	-
Utilisation of carry forward losses and temporary differences for which deferred tax assets were not previously recorded	-	-	3,267
Non-taxable income	-	-	4,071
Unrecognised current year tax losses	(690)	(1,471)	(2,299)
Effects of other tax rates	-	82	-
Income tax (benefit) expense reported in the income statement	<b>(6,248)</b>	<b>5,579</b>	<b>160</b>

<sup>1</sup> The tax rate that was used is the tax rate of Germany, since the majority of the tax exposure is in this tax jurisdiction.

Corporate income tax in Hungary, where one subsidiary of the Group is located is 18%.

Corporate income tax rate in the Netherlands is 25%.

# Notes to the combined financial statements

## Note 21 Related parties

Parties are considered to be related if one of the parties has the power to exercise control over the other party or under common control or if it has significant influence over the other party in making financial or operational decisions. The Company is controlled by Arenaturist d.d. which as at 31 December 2016 owns 88% of the Company's shares. The ultimate parent is PPHE Hotel Group Ltd which as at 31 December 2016 owned indirectly 65.63% of the issued shares of Arenaturist d.d. All other subsidiaries of PPHE Hotel Group are treated as related parties.

All intragroup transactions are performed within Company's transfer pricing policy and are under comparable market conditions.

For balances with related parties see Note 6 and 13.

Transactions with related parties:

	Year ended 31 December		
	2016 HRK'000	2015 HRK'000	2014 HRK'000
Management fees expense – PPHE Germany B.V.	11,343	10,421	9,158
Service fees – PPHE Germany B.V.	3,779	3,477	3,221
Sales and marketing fees – PPHE Germany B.V.	3,779	3,477	3,221
Service Charge revenue – PPHE Germany B.V.	7,940	8,472	9,620
Service Charge revenue – art'otel Dresden Betriebsgesellschaft mbH	1,596	1,302	1,236
Service Charge revenue – Park Plaza Berlin Prenzlauerberg Betriebsgesellschaft mbH	980	1,249	1,146
Interest expense PPHE Hotel Group Ltd	3,472	2,807	2,391
Interest expense Euro Sea Hotels N.V.	886	1,040	1,093
Interest expense Park Plaza Hotels Europe (Germany) B.V.	1,092	1,224	1,134
Interest expense Park Plaza Hotels Europe B.V.	554	333	189

Significant other transactions with related parties

- (i) Transactions in the ordinary course of business, in connection with the use of hotel facilities (such as overnight room stays and food and beverages) are being charged at market prices. These transactions occur occasionally.
- (ii) The Company and the Group did not employ any Executive and Non-Executive Directors in 2016, 2015 and 2014.

# Notes to the combined financial statements

## Note 22 Financial risk management objectives and policies

The Group's principal financial instruments, other than derivatives, comprise bank borrowings, cash and cash equivalents and restricted deposits. The main purpose of these financial instruments is to finance the Group's operations. The Group has various other financial assets and liabilities such as trade receivables and trade payables, which arise directly from its operations.

The Group also enters into derivative transactions, including principally interest rate swap contracts. The purpose is to manage the interest rate risk arising from the Group's operations and its sources of finance. It is, and has been throughout the years under review, the Group's policy that no trading in financial instruments shall be undertaken.

The main risks arising from the Group's financial instruments are cash flow interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The Board of Directors reviews and agrees on policies for managing each of these risks which are summarised below. The Group's accounting policies in relation to derivatives are set out in Note 2.

### a. Foreign currency risk

The Group is exposed to minimal foreign currency risk, due to transactions in foreign currency, as most of the transactions of each of the entities in the Group are denominated in the functional currency of the relevant entity.

### b. Interest rate risk:

The Group's exposure to the risk for changes in market interest rates relates primarily to the Group's long-term debt obligations with a floating interest rate.

The Group's exposure to the risk for changes in market interest rates relates primarily to the Group's short-term debt obligations with a floating interest rate. The Group has one variable interest rate loan that is not hedged with interest rate swaps. Based on a sensitivity analysis calculation, management estimates that with an increase/decrease of the three-month market (EURIBOR) interest rate by 50 basis points (bps), the results of the Group would be changed by HRK 0.4 million.

### c. Credit risk:

The Group trades only with recognised, creditworthy third parties. It has policies in place to ensure that sales of products are made to customers with an appropriate credit history. The Company's policies ensure that sales to customers are settled through advance payments, in cash or by major credit cards (individual customers). Since the Group trades only with recognised third parties, there is no requirement for collateral for debts with third parties. Furthermore, the Group has no dependency on any of its customers. The receivable balances are monitored on an ongoing basis.

Management monitors the collection of receivables through credit meetings and weekly reports on individual balances of receivables. Impairment of trade receivables is recorded when there is objective evidence that the Company will not be able to collect all amounts due according to the original terms of receivables. The maximum credit exposure equals the carrying amount of the trade receivables and other receivables since the amount of all trade and other receivables has been written down to their recoverable amount. The result of these actions is that the Group's exposure to bad debts is not significant.

With respect to credit risk arising from other financial assets of the Group, which comprise cash and cash equivalents and investment in securities, the Group's exposure to credit risk arises from default of the counterparty, with a maximum exposure equal to the carrying amount of these instruments. The Group has limited concentration risk in respect of its cash at banks.

### d. Liquidity risk:

The Group's objective is to maintain a balance between continuity of funding and flexibility through the use of bank overdrafts and bank loans. The Group's policy is to arrange medium-term bank facilities to finance its construction operation and then to convert them into long-term borrowings when required.

The table below summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities as at 31 December 2016, 2015 and 2014 based on contractual undiscounted payments.

	As at 31 December 2016					Total HRK'000
	Less than 3 months HRK'000	3 to 12 months HRK'000	1 to 2 years HRK'000	3 to 5 years HRK'000	> 5 years HRK'000	
Interest bearing loans and borrowings	475	82,494	-	-	-	82,969
Trade payables	13,278	-	-	-	-	13,278
	13,753	82,494	-	-	-	96,247

	As at 31 December 2015					Total HRK'000
	Less than 3 months HRK'000	3 to 12 months HRK'000	1 to 2 years HRK'000	3 to 5 years HRK'000	> 5 years HRK'000	
Interest bearing loans and borrowings	159	27,956	-	-	-	28,124
Trade payables	22,479	-	-	-	-	22,479
	22,638	27,956	-	-	-	50,603

# Notes to the combined financial statements

## Note 22 Financial risk management objectives and policies continued

### d. Liquidity risk (cont):

	As at 31 December 2014					Total HRK'000
	Less than 3 months HRK'000	3 to 12 months HRK'000	1 to 2 years HRK'000	3 to 5 years HRK'000	> 5 years HRK'000	
Interest bearing loans and borrowings	160	480	28,221	-	-	28,861
Trade payables	9,075	-	-	-	-	9,075
	9,235	480	28,221	-	-	37,936

### e. Capital management:

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximise shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it in light of changes in economic conditions. As the majority of the assets have been leased, the capital required by the Group operations is limited. The Group only owns the freehold of Park Plaza Nuremberg which has been financed by bank debt amounting to HRK 81.1 million.

### f. Fair value of financial instruments:

The fair values of the financial assets and liabilities are included in the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate the fair values:

The fair values of cash and cash equivalents, trade receivables, trade payables, and other current assets and liabilities approximate their carrying amounts largely due to the short-term maturities of these instruments.

Long-term fixed-rate and variable-rate receivables are evaluated by the Group based on parameters such as interest rates, specific country risk factors, and individual creditworthiness of the customer and the risk characteristics of the financed project. Based on this evaluation, allowances are taken to account for the expected losses of these receivables.

The fair value of loans from banks and other financial liabilities, obligations under finance leases as well as other non-current financial liabilities is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms, credit risk and remaining maturities.

Fair value of available-for-sale financial assets is derived from quoted market prices in active markets. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available from an exchange, dealer, broker, industry group, pricing service or regulatory agency, and those prices represent actual and regularly occurring market transactions on an arm's length basis. The quoted market price used for financial assets held by the Group is the current bid price. These instruments are included in Level 1.

The Group enters into derivative financial instruments with financial institutions with investment grade credit ratings. Derivatives are valued using valuation techniques, for swap models, using present value calculations. The models incorporate various inputs including the credit quality of counterparties, and interest rate curves.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market (for example, over-the-counter derivatives) is determined by using valuation techniques, based on a discounted cash flow. These valuation techniques maximise the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2.

If one or more of the significant inputs is not based on observable market data, the instrument is included in Level 3.

#### Fair value hierarchy

The Group uses the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique based on the lowest level input that is significant to the fair value so determined:

Level 1: quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: other techniques for which all inputs which have significant effect on the recorded fair value are observable, either directly or indirectly.

Level 3: techniques which use inputs which have a significant effect on the recorded fair value that are not based on observable market data.

As at 31 December 2016, the Group did not have financial instruments measured at fair value.

# Notes to the combined financial statements

## Note 22 Financial risk management objectives and policies continued

### g. Derivative financial instruments:

The Group has not limited its exposure to changes in the rates of EURIBOR on its cash flows and interest expense as the variable interest rates are more attractive and the exposure to changes to EURIBOR is limited as the bank debt of the Group only relates to the short term construction facility of Park Plaza Nuremberg.

However, the Group's joint venture investments have entered into an interest rate swap, as described below. The Company meets the relevant criteria in IAS 39 to apply hedge accounting and the fair value changes of swaps in the hedge relationship that are determined to be effective are recorded in other comprehensive income. All fair value movements that are determined to be ineffective are recorded in profit and loss.

The joint venture hotels entered into interest rate swaps with Deutsche Hypothekenbank AG with a nominal value of HRK 82.9 million (EUR 11.1 million) with fixed quarterly interest payments at a rate of 3.93% per annum.

## Note 23 Segments

For management purposes, the Group's activities are divided into Owned Hotel Operations and Management Activities. Owned Hotel Operations are further divided into two reportable segments: Germany and Hungary. The operating results of each of the aforementioned segments are monitored separately for the purpose of resource allocations and performance assessment. Segment performance is evaluated based on EBITDA, which is measured on the same basis as for financial reporting purposes in the combined income statement.

	Year ended 31 December 2016				
	Germany HRK'000	Hungary HRK'000	Management and central services HRK'000	Elimination HRK'000	Consolidated HRK'000
<b>Revenue</b>					
Third party	152,872	36,175	12,958	-	202,005
Inter-segment	-	-	6,250	(6,250)	-
Total revenue	152,872	36,175	19,208	(6,250)	202,005
<b>Segment EBITDA</b>	10,313	4,192	(504)	-	14,001
Depreciation and amortisation	(2,079)	(1,329)	(248)	-	(3,656)
Financial expenses					(7,038)
Financial income					826
Other income, net					(3,774)
Share in loss of joint ventures					(650)
Profit before tax					(291)

From the total amount of the Group's non-current assets, an amount of HRK 8.0 million relates to assets located in Hungary and HRK 260.0 million to assets located in Germany.

	Year ended 31 December 2015				
	Germany HRK'000	Hungary HRK'000	Management and central services HRK'000	Elimination HRK'000	Consolidated HRK'000
<b>Revenue</b>					
Third party	139,610	34,097	13,479	-	187,186
Inter-segment	-	-	5,562	(5,562)	-
Total revenue	139,610	34,097	19,041	(5,562)	187,186
<b>Segment EBITDA</b>	(1,368)	2,929	(347)	-	1,214
Depreciation and amortisation	(431)	(1,237)	(225)	-	(1,893)
Financial expenses					(5,874)
Financial income					910
Share in profit of joint ventures					1,605
Profit before tax					(4,038)

From the total amount of the Group's non-current assets, an amount of HRK 9.4 million relates to assets located in Hungary and HRK 199.3 million to assets located in Germany.

# Notes to the combined financial statements

## Note 23 Segments continued

	Year ended 31 December 2014				Consolidated HRK'000
	Germany HRK'000	Hungary HRK'000	Management and central services HRK'000	Elimination HRK'000	
<b>Revenue</b>					
Third party	129,999	30,930	14,219	-	175,148
Inter-segment	-	-	5,671	(5,671)	-
<b>Total revenue</b>	<b>129,999</b>	<b>30,930</b>	<b>19,890</b>	<b>(5,671)</b>	<b>175,148</b>
<b>Segment EBITDA</b>	<b>3,856</b>	<b>4,244</b>	<b>(376)</b>	<b>-</b>	<b>7,724</b>
Depreciation and amortisation	(1,341)	(921)	(61)	-	(2,323)
Financial expenses					(5,585)
Financial income					977
Other income, net					13,570
Share in profit of joint ventures					1,899
<b>Profit before tax</b>					<b>16,262</b>

From the total amount of the Group's non-current assets, an amount of HRK 6.1 million relates to assets located in Hungary and HRK 128.4 million to assets located in Germany.

## Note 24 Subsequent events

No subsequent events impacting the Group took place which requires disclosures.

# Appendix

Subsidiaries included in the Group  
Jointly controlled entities and associates

# Appendix

## List of companies

Name of company	Principal activity	Country of incorporation	Direct and indirect holdings %
Sugarhill Investments BV <sup>1</sup>	Holding Company	The Netherlands	100
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH <sup>2</sup>	Management	Germany	100
PPHE Germany Holdings GmbH <sup>2</sup>	Holding	Germany	100
PPHE Nürnberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbH <sup>2</sup>	Hotel Operation	Germany	100
Park Plaza Germany Holdings GmbH <sup>2</sup>	Holding Company	Germany	100
Park Plaza Nürnberg GmbH <sup>2</sup>	Hotel Operation	Germany	100
Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH <sup>2</sup>	Hotel Operation	Germany	100
art'otel berlin city center west GmbH <sup>2</sup>	Hotel Operation	Germany	100
art'otel köln mbH <sup>2</sup>	Hotel Operation	Germany	100
SW Szállodaüzemeltető Kft <sup>2</sup>	Hotel Operation	Hungary	100

## JOINTLY CONTROLLED ENTITIES

Name of company	Principal activity	Country of incorporation	Proportion of ownership interest %
art'otel berlin mitte/Park Plaza BetriebsgesellschaftmbH <sup>2</sup>	Hotel operation	Germany	50
Park Plaza BetriebsgesellschaftmbH	Hotel operation	Germany	50
PPBK Hotel Holding B.V. (formely known as ABK Hotel Holding B.V.) <sup>2</sup>	Holding company	The Netherlands	50
ABM Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	Holding company	The Netherlands	50

<sup>1</sup> Direct holdings.

<sup>2</sup> Indirect holdings.



# General Engagement Terms

for

## Wirtschaftsprüfer and Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

[German Public Auditors and Public Audit Firms]  
as of January 1, 2017

DokID:

### 1. Scope of application

(1) These engagement terms apply to contracts between German Public Auditors (*Wirtschaftsprüfer*) or German Public Audit Firms (*Wirtschaftsprüfungsgesellschaften*) – hereinafter collectively referred to as "German Public Auditors" – and their engaging parties for assurance services, tax advisory services, advice on business matters and other engagements except as otherwise agreed in writing or prescribed by a mandatory rule.

(2) Third parties may derive claims from contracts between German Public Auditors and engaging parties only when this is expressly agreed or results from mandatory rules prescribed by law. In relation to such claims, these engagement terms also apply to these third parties.

### 2. Scope and execution of the engagement

(1) Object of the engagement is the agreed service – not a particular economic result. The engagement will be performed in accordance with the German Principles of Proper Professional Conduct (*Grundsätze ordnungsmäßiger Berufsausübung*). The German Public Auditor does not assume any management functions in connection with his services. The German Public Auditor is not responsible for the use or implementation of the results of his services. The German Public Auditor is entitled to make use of competent persons to conduct the engagement.

(2) Except for assurance engagements (*betriebswirtschaftliche Prüfungen*), the consideration of foreign law requires an express written agreement.

(3) If circumstances or the legal situation change subsequent to the release of the final professional statement, the German Public Auditor is not obligated to refer the engaging party to changes or any consequences resulting therefrom.

### 3. The obligations of the engaging party to cooperate

(1) The engaging party shall ensure that all documents and further information necessary for the performance of the engagement are provided to the German Public Auditor on a timely basis, and that he is informed of all events and circumstances that may be of significance to the performance of the engagement. This also applies to those documents and further information, events and circumstances that first become known during the German Public Auditor's work. The engaging party will also designate suitable persons to provide information.

(2) Upon the request of the German Public Auditor, the engaging party shall confirm the completeness of the documents and further information provided as well as the explanations and statements, in a written statement drafted by the German Public Auditor.

### 4. Ensuring independence

(1) The engaging party shall refrain from anything that endangers the independence of the German Public Auditor's staff. This applies throughout the term of the engagement, and in particular to offers of employment or to assume an executive or non-executive role, and to offers to accept engagements on their own behalf.

(2) Were the performance of the engagement to impair the independence of the German Public Auditor, of related firms, firms within his network, or such firms associated with him, to which the independence requirements apply in the same way as to the German Public Auditor in other engagement relationships, the German Public Auditor is entitled to terminate the engagement for good cause.

### 5. Reporting and oral information

To the extent that the German Public Auditor is required to present results in writing as part of the work in executing the engagement, only that written work is authoritative. Drafts are non-binding. Except as otherwise agreed, oral statements and explanations by the German Public Auditor are binding only when they are confirmed in writing. Statements and information of the German Public Auditor outside of the engagement are always non-binding.

### 6. Distribution of a German Public Auditor's professional statement

(1) The distribution to a third party of professional statements of the German Public Auditor (results of work or extracts of the results of work whether in draft or in a final version) or information about the German Public Auditor acting for the engaging party requires the German Public Auditor's written consent, unless the engaging party is obligated to distribute or inform due to law or a regulatory requirement.

(2) The use by the engaging party for promotional purposes of the German Public Auditor's professional statements and of information about the German Public Auditor acting for the engaging party is prohibited.

### 7. Deficiency rectification

(1) In case there are any deficiencies, the engaging party is entitled to specific subsequent performance by the German Public Auditor. The engaging party may reduce the fees or cancel the contract for failure of such subsequent performance, for subsequent non-performance or unjustified refusal to perform subsequently, or for unconscionability or impossibility of subsequent performance. If the engagement was not commissioned by a consumer, the engaging party may only cancel the contract due to a deficiency if the service rendered is not relevant to him due to failure of subsequent performance, to subsequent non-performance, to unconscionability or impossibility of subsequent performance. No. 9 applies to the extent that further claims for damages exist.

(2) The engaging party must assert a claim for the rectification of deficiencies in writing (*Textform*) [*Translators Note: The German term "Textform" means in written form, but without requiring a signature*] without delay. Claims pursuant to paragraph 1 not arising from an intentional act expire after one year subsequent to the commencement of the time limit under the statute of limitations.

(3) Apparent deficiencies, such as clerical errors, arithmetical errors and deficiencies associated with technicalities contained in a German Public Auditor's professional statement (long-form reports, expert opinions etc.) may be corrected – also versus third parties – by the German Public Auditor at any time. Misstatements which may call into question the results contained in a German Public Auditor's professional statement entitle the German Public Auditor to withdraw such statement – also versus third parties. In such cases the German Public Auditor should first hear the engaging party, if practicable.

### 8. Confidentiality towards third parties, and data protection

(1) Pursuant to the law (§ [Article] 323 Abs 1 [paragraph 1] HGB [German Commercial Code: *Handelsgesetzbuch*], § 43 WPO [German Law regulating the Profession of Wirtschaftsprüfer: *Wirtschaftsprüferordnung*], § 203 StGB [German Criminal Code: *Strafgesetzbuch*]) the German Public Auditor is obligated to maintain confidentiality regarding facts and circumstances confided to him or of which he becomes aware in the course of his professional work, unless the engaging party releases him from this confidentiality obligation.

(2) When processing personal data, the German Public Auditor will observe national and European legal provisions on data protection.

### 9. Liability

(1) For legally required services by German Public Auditors, in particular audits, the respective legal limitations of liability, in particular the limitation of liability pursuant to § 323 Abs. 2 HGB, apply.

(2) Insofar neither a statutory limitation of liability is applicable, nor an individual contractual limitation of liability exists, the liability of the German Public Auditor for claims for damages of any other kind, except for damages resulting from injury to life, body or health as well as for damages that constitute a duty of replacement by a producer pursuant to § 1 ProdHaftG [German Product Liability Act: *Produkthaftungsgesetz*], for an individual case of damages caused by negligence is limited to € 4 million pursuant to § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO.

(3) The German Public Auditor is entitled to invoke demurs and defenses based on the contractual relationship with the engaging party also towards third parties.

(4) When multiple claimants assert a claim for damages arising from an existing contractual relationship with the German Public Auditor due to the German Public Auditor's negligent breach of duty, the maximum amount stipulated in paragraph 2 applies to the respective claims of all claimants collectively.

(5) An individual case of damages within the meaning of paragraph 2 also exists in relation to a uniform damage arising from a number of breaches of duty. The individual case of damages encompasses all consequences from a breach of duty regardless of whether the damages occurred in one year or in a number of successive years. In this case, multiple acts or omissions based on the same source of error or on a source of error of an equivalent nature are deemed to be a single breach of duty if the matters in question are legally or economically connected to one another. In this event the claim against the German Public Auditor is limited to € 5 million. The limitation to the fivefold of the minimum amount insured does not apply to compulsory audits required by law.

(6) A claim for damages expires if a suit is not filed within six months subsequent to the written refusal of acceptance of the indemnity and the engaging party has been informed of this consequence. This does not apply to claims for damages resulting from scienter, a culpable injury to life, body or health as well as for damages that constitute a liability for replacement by a producer pursuant to § 1 ProdHaftG. The right to invoke a plea of the statute of limitations remains unaffected.

#### 10. Supplementary provisions for audit engagements

(1) If the engaging party subsequently amends the financial statements or management report audited by a German Public Auditor and accompanied by an auditor's report, he may no longer use this auditor's report.

If the German Public Auditor has not issued an auditor's report, a reference to the audit conducted by the German Public Auditor in the management report or any other public reference is permitted only with the German Public Auditor's written consent and with a wording authorized by him.

(2) If the German Public Auditor revokes the auditor's report, it may no longer be used. If the engaging party has already made use of the auditor's report, then upon the request of the German Public Auditor he must give notification of the revocation.

(3) The engaging party has a right to five official copies of the report. Additional official copies will be charged separately.

#### 11. Supplementary provisions for assistance in tax matters

(1) When advising on an individual tax issue as well as when providing ongoing tax advice, the German Public Auditor is entitled to use as a correct and complete basis the facts provided by the engaging party – especially numerical disclosures; this also applies to bookkeeping engagements. Nevertheless, he is obligated to indicate to the engaging party any errors he has identified.

(2) The tax advisory engagement does not encompass procedures required to observe deadlines, unless the German Public Auditor has explicitly accepted a corresponding engagement. In this case the engaging party must provide the German Public Auditor with all documents required to observe deadlines – in particular tax assessments – on such a timely basis that the German Public Auditor has an appropriate lead time.

(3) Except as agreed otherwise in writing, ongoing tax advice encompasses the following work during the contract period:

- a) preparation of annual tax returns for income tax, corporate tax and business tax, as well as wealth tax returns, namely on the basis of the annual financial statements, and on other schedules and evidence documents required for the taxation, to be provided by the engaging party
- b) examination of tax assessments in relation to the taxes referred to in (a)
- c) negotiations with tax authorities in connection with the returns and assessments mentioned in (a) and (b)
- d) support in tax audits and evaluation of the results of tax audits with respect to the taxes referred to in (a)
- e) participation in petition or protest and appeal procedures with respect to the taxes mentioned in (a).

In the aforementioned tasks the German Public Auditor takes into account material published legal decisions and administrative interpretations.

(4) If the German Public auditor receives a fixed fee for ongoing tax advice, the work mentioned under paragraph 3 (d) and (e) is to be remunerated separately, except as agreed otherwise in writing.

(5) Insofar the German Public Auditor is also a German Tax Advisor and the German Tax Advice Remuneration Regulation (*Steuerberatungsvergütungsverordnung*) is to be applied to calculate the remuneration, a greater or lesser remuneration than the legal default remuneration can be agreed in writing (*Textform*).

(6) Work relating to special individual issues for income tax, corporate tax, business tax, valuation assessments for property units, wealth tax, as well as all issues in relation to sales tax, payroll tax, other taxes and dues requires a separate engagement. This also applies to:

- a) work on non-recurring tax matters, e.g. in the field of estate tax, capital transactions tax, and real estate sales tax;
- b) support and representation in proceedings before tax and administrative courts and in criminal tax matters;
- c) advisory work and work related to expert opinions in connection with changes in legal form and other re-organizations, capital increases and reductions, insolvency related business reorganizations, admission and retirement of owners, sale of a business, liquidations and the like, and
- d) support in complying with disclosure and documentation obligations.

(7) To the extent that the preparation of the annual sales tax return is undertaken as additional work, this includes neither the review of any special accounting prerequisites nor the issue as to whether all potential sales tax allowances have been identified. No guarantee is given for the complete compilation of documents to claim the input tax credit.

#### 12. Electronic communication

Communication between the German Public Auditor and the engaging party may be via e-mail. In the event that the engaging party does not wish to communicate via e-mail or sets special security requirements, such as the encryption of e-mails, the engaging party will inform the German Public Auditor in writing (*Textform*) accordingly.

#### 13. Remuneration

(1) In addition to his claims for fees, the German Public Auditor is entitled to claim reimbursement of his expenses; sales tax will be billed additionally. He may claim appropriate advances on remuneration and reimbursement of expenses and may make the delivery of his services dependent upon the complete satisfaction of his claims. Multiple engaging parties are jointly and severally liable.

(2) If the engaging party is not a consumer, then a set-off against the German Public Auditor's claims for remuneration and reimbursement of expenses is admissible only for undisputed claims or claims determined to be legally binding.

#### 14. Dispute Settlement

The German Public Auditor is not prepared to participate in dispute settlement procedures before a consumer arbitration board (*Verbraucherschlichtungsstelle*) within the meaning of § 2 of the German Act on Consumer Dispute Settlements (*Verbraucherstreitbeilegungsgesetz*).

#### 15. Applicable law

The contract, the performance of the services and all claims resulting therefrom are exclusively governed by German law.

## **PRILOG B – PRO FORMA FINANCIJSKE INFORMACIJE**

Izvešće neovisnog ovlaštenog revizora o kompilaciji pro forma financijskih informacija  
uključenih u Prospekt

Nerevidirane pro forma financijske informacije

## **Izvešće neovisnog ovlaštenog revizora o kompilaciji pro forma financijskih informacija uključenih u Prospekt**

### **Upravi društva ARENA HOSPITALITY GROUP d.d.**

Postupke za izražavanje uvjerenja proveli smo s ciljem izdavanja izvješća o kompilaciji pro forma financijskih informacija društva ARENA HOSPITALITY GROUP d.d. („**Društvo**” odnosno zajedno s konsolidiranim ovisnim društvima „Grupa”) („**nerevidirane pro forma financijske informacije**”) koje je pripremila Uprava Društva („**Uprava**”) i koje je uključeno u ovaj Prospekt. Nerevidirane pro forma financijske informacije sastoje se od: (i) uvoda, (ii) nerevidiranog pro forma konsolidiranog računa dobiti i gubitka Grupe za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2016. i povezanih bilješki s objašnjenjima. Primijenjeni kriteriji koje je usvojila Uprava u postupku kompilacije nerevidiranih pro forma financijskih informacija nalaze se Prilogu II. Uredbe 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, kako je izmijenjena, („**Uredba**”) i u preporukama koje je izdalo Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržišta kapitala („**ESMA**”).

Nerevidirane pro forma financijske informacije pripremila je Uprava kako bi se prezentirao mogući učinak sljedećih transakcija (zajedno „**Transakcije**”):

- (i) stjecanje Sugarhill Grupe („**stjecanje Sugarhilla**”) zajedno s pripadajućom izmjenom, preformulacijom i zamjenom postojećih ugovora Grupe o upravljanju njezinim njemačkim, mađarskim i hrvatskim poslovanjem („**operativno restrukturiranje**”) kao što je opisano u odjeljku 12.1. „Odnos s društvom PPHE Hotel Group – stjecanje Sugarhilla i operativno restrukturiranje” ovog Prospekta i
- (ii) stjecanje nekretnina hotela art’otel cologne i art’otel berlin kudamm („**stjecanje nekretnina hotela u Njemačkoj**”) kao što je opisano u odjeljku 12.3. „Odnos s društvom PPHE Hotel Group – posudbe povezane sa stjecanjem nekretnina hotela art’otel cologne i art’otel berlin kudamm” ovog Prospekta zajedno sa efektima posudbi kojim je financirano stjecanje nekretnina;

na rezultate Grupe za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2016. da su transakcije provedene 1. siječnja 2016. Kao dio ovog procesa, Uprava je iz financijskih izvještaja Grupe, kao i financijskih izvještaja Sugarhilla, koje je oboje revidirao neovisni ovlašten revizor, pripremila informacije o pro forma financijskim rezultatima Grupe.

### **Odgovornost Uprave za nerevidirane pro forma financijske informacije**

Uprava Društva odgovorna je za kompilaciju nerevidiranih pro forma financijskih informacija na osnovi primijenjenih kriterija.

## **Naša odgovornost**

Naša je odgovornost, u skladu sa zahtjevima određenima u točki 7. Priloga 2. Uredbe, izraziti mišljenje o tome je li Uprava, u svim značajnim aspektima, pripremila kompilaciju nerevidiranih pro forma financijskih informacija na osnovi primijenjenih kriterija.

Naše postupke za izražavanje uvjerenja proveli smo u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja 3420 – „Izvešća s izražavanjem uvjerenja o kompilaciji pro forma financijskih informacija uključenih u prospekt” koji je izdao Odbor za međunarodne standarde revidiranja i izražavanja uvjerenja. Tim standardom nalaže nam se ispunjavanje etičkih zahtjeva te planiranje i provođenje postupaka koji su potrebni za dobivanje razumnog uvjerenja da je Uprava, u svim značajnim aspektima, nerevidirane pro forma financijske informacije pripremila na osnovi primijenjenih kriterija.

Za potrebe tih postupaka za izražavanje uvjerenja ne prihvaćamo odgovornost za ažuriranje ili ponovno izdavanje izvješća ili mišljenja o povijesnim financijskim informacijama koje se koriste u pripremi nerevidiranih pro forma financijskih informacija, a niti smo tijekom ovog angažmana proveli reviziju ili pregled financijskih informacija koje se koriste u kompilaciji nerevidiranih pro forma financijskih informacija.

Pro forma financijske informacije uključuju se u Prospekt isključivo kako bi se u ilustrativne svrhe prezentirao učinak značajnih događaja ili transakcija na neusklađene financijske informacije Grupe da je do događaja ili transakcije došlo na raniji datum. Stoga ne dajemo nikakvo uvjerenje da su stvarni učinci događaja ili transakcija za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. bili baš kao što je to prezentirano.

Angažman za izražavanje razumnog uvjerenja za izvještavanje o tome jesu li pro forma financijske informacije pripremljene u svim značajnim aspektima u skladu s primjenjivim kriterijima, uključuju postupke potrebne da bi se procijenilo predstavljaju li primijenjeni kriteriji koje je Uprava usvojila u kompilaciji pro forma financijskih informacija razumnu osnovu za prezentiranje značajnih učinaka koji izravno nastaju događajem ili transakcijom i za dobivanje dostatne i zadovoljavajuće dokaze o tome je li:

- pro forma usklađenja daju odgovarajuće efekte u skladu s kriterijima,
- pro forma financijske informacije ispravno iskazuju ispravnu primjenu navedenih usklađenja na neusklađene financijske informacije.

Postupci se biraju na temelju naše prosudbe u kojoj se uzima u obzir znanje o subjektu, događaju ili transakciji koja dovodi do potrebe za kompilacijom pro forma financijskih informacija i ostalih okolnosti koje utječu na naše postupke za izražavanje uvjerenja.

U naš je rad uključena i opća ocjena prezentiranja nerevidiranih pro forma financijskih informacija.

Vjerujemo da su dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje.

## Mišljenje

Naše je mišljenje da:

(a) su nerevidirane pro forma financijske informacije ispravno pripremljene prema osnovi opisanoj u njima;

(b) je ta osnova dosljedna s računovodstvenim politikama koje je usvojila Grupa.

U skladu s točkom 1.2. Priloga I. i točkom 1.2. Priloga III. Uredbe prihvaćamo odgovornost za ovo izvješće koje je sastavni dio Prospekta i izjavljujemo da smo primijenili dužnu pažnju kako bismo osigurali da je prikaz informacija u izvješću, prema našem saznanju, istinit, fer i dosljedan sa stvarnim stanjem i da ništa nije izostavljeno što bi moglo imati utjecaj na njegovo značenje. Ova izjava uključena je u ovaj Prospekt u skladu sa zahtjevima propisanim u točki 1.2. Priloga I. i točke 1.2. Priloga III. Uredbe.

*PricewaterhouseCoopers d.o.o.*

PricewaterhouseCoopers d.o.o.  
Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31, Zagreb  
Zagreb, 30. ožujka 2017.



Siniša Dušić  
Ovlašteni revizor i član Uprave



PricewaterhouseCoopers d.o.o.<sup>3</sup>  
za reviziju i konzalting  
Zagreb, Ulica kneza Lj. Posavskog 31

## NEREVIDIRANE PRO FORMA FINANCIJSKE INFORMACIJE

### Uvod

Nerevidirane pro forma financijske informacije predstavljene u tablicama u nastavku sastoje se od:

- nerevidiranog pro forma konsolidiranog računa dobiti i gubitka društva ARENA HOSPITALITY GROUP d.d. („**Društvo**” i zajedno s ovisnim društvima „**Grupa**”) za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2016. i
- bilješki s objašnjenjima.

Informacije su pripremljene za uključivanje u Prospekt.

Nerevidirani pro forma konsolidirani račun dobiti i gubitka za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2016. prikazan u tablicama u nastavku hipotetski predstavlja rezultate Grupe kao da su sljedeće transakcije (zajedno „Transakcije”) provedene na početku prezentiranog razdoblja, tj. na dan 1. siječnja 2016.:

- stjecanje Sugarhill Grupe („**stjecanje Sugarhilla**”) zajedno s pripadajućom izmjenom, preformulacijom i zamjenom postojećih ugovora Grupe o upravljanju njezinim njemačkim, mađarskim i hrvatskim poslovanjem („**operativno restrukturiranje**”) kao što je opisano u odjeljku 12.1. „Odnos s društvom PPHE Hotel Group – stjecanje Sugarhilla i operativno restrukturiranje” ovog Prospekta; te
- Grupno stjecanje nekretnina hotela art’otel cologne i art’otel berlin kudamm („**stjecanje nekretnina hotela u Njemačkoj**”) kao što je opisano u odjeljku 12.3. „Odnos s društvom PPHE Hotel Group – posudbe povezane sa stjecanjem nekretnina hotela art’otel cologne i art’otel berlin kudamm” ovog Prospekta zajedno sa efektima posudbi kojima je financirano stjecanje tih nekretnina.

Nerevidirane pro forma financijske informacije pripremljene su u skladu s načelima opisanima u Uredbi i smjernicama koje je izdala ESMA.

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. („**financijski izvještaji Grupe**”) i kombinirani financijski izvještaji Sugarhilla na dan i za godine koje su završile 31. prosinca 2016., 2015. i 2014. („**financijski izvještaji Sugarhilla**”), uključeni u Prilog A ovog Prospekta, predstavljaju osnovu za pripremu nerevidiranih pro forma financijskih informacija predstavljenih u tablicama u nastavku. Pro forma financijske informacije predstavljene u tablicama u nastavku pripremljene su u skladu s računovodstvenim politikama koje je usvojila Grupa i koje su opisane u financijskim izvještajima Grupe.

Nerevidirane pro forma financijske informacije predstavljene u nastavku pripremljene su isključivo u ilustrativne svrhe i zbog svoje prirode predstavljaju hipotetsku situaciju. Stoga ne predstavljaju stvarne rezultate i financijski položaj Grupe za prezentirano razdoblje u slučaju da su se predmetne Transakcije doista provele na pretpostavljene datume, a njihova svrha nije utvrđivanje rezultata i financijskog položaja u budućim razdobljima.

Nerevidirane pro forma financijske informacije trebale bi se analizirati u kombinaciji s informacijama navedenima u odjeljcima Prospekta „Pregled poslovanja i financija” i „Odabrane financijske informacije” te financijskim izvještajima Grupe i financijskim izvještajima Sugarhilla kao što su definirane u drugim dijelovima Prospekta.



Pretpostavke koje predstavljaju osnovu za pro forma usklađenja objašnjene su u bilješkama s objašnjenjima. Nerevidirana pro forma usklađenja temelje se na dostupnim informacijama i specifičnim pretpostavkama koje su, prema mišljenju Grupe, opravdane u danim okolnostima.

Pro forma usklađenja objašnjena u nastavku imat će trajni učinak na Grupi, osim ako nije drugačije navedeno.

Za svrhu ovih nerevidiranih pro forma financijskih informacija određeni iznosi koji su originalno izraženi u EUR su iskazani u HRK po valutnom tečaju 7,53 HRK/EUR.



**Nerevidirani pro forma konsolidirani račun dobiti i gubitka za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2016.**

(tisuće kuna)	Grupa	Pro forma usklađenja			Kupnja nekretnina hotela u Njemačkoj	Pro forma za Grupu
		Stjecanje Sugarhilla i operativno restrukturiranje		Stjecanje Sugarhilla i restrukturiranje		
	Bilješka 1	Sugarhill Grupa	Operativno restrukturiranje	Bilješka 2	Bilješka 3	
Prihodi	435.871	202.005	(4.223)	<b>197.782</b>	-	633.653
Poslovni rashodi	(295.100)	(144.805)	23.967	<b>(120.838)</b>	-	(415.938)
<b>EBITDAR</b>	<b>140.771</b>	<b>57.200</b>	<b>19.744</b>	<b>76.944</b>	-	<b>217.715</b>
Troškovi najma	(8.748)	(43.199)	-	<b>(43.199)</b>	19.230	(32.717)
<b>EBITDA</b>	<b>132.023</b>	<b>14.001</b>	<b>19.744</b>	<b>33.745</b>	<b>19.230</b>	<b>184.998</b>
Amortizacija	(222.511)	(3.656)	-	<b>(3.656)</b>	(9.488)	(235.655)
<b>EBIT</b>	<b>(90.488)</b>	<b>10.345</b>	<b>19.744</b>	<b>30.089</b>	<b>9.742</b>	<b>(50.657)</b>
Financijski rashodi	(41.007)	(7.038)	-	<b>(7.038)</b>	(16.182)	(64.227)
Financijski prihodi	136	826	-	<b>826</b>	-	962
Ostali prihodi i rashodi	(6.612)	(3.774)	-	<b>(3.774)</b>	-	(10.386)
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata	-	(650)	-	<b>(650)</b>	-	(650)
<b>(Gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>	<b>(137.971)</b>	<b>(291)</b>	<b>19.744</b>	<b>19.453</b>	<b>(6.440)</b>	<b>(124.958)</b>
Porez na dobit	23.716	(6.248)	(3.949)	<b>(10.197)</b>	-	13.519
<b>(Gubitak) / dobit nakon oporezivanja</b>	<b>(114.255)</b>	<b>(6.539)</b>	<b>15.795</b>	<b>9.256</b>	<b>(6.440)</b>	<b>(111.439)</b>
<i>Gubitak se može pripisati:</i>						
Vlasnicima društva Arenaturist d.d.	<b>(114.255)</b>					<b>(112.550)</b>
Nekontrolirajući interes	-					<b>1.111</b>

(1) Kompilacija informacija pripremljena je na temelju konsolidiranih financijskih izvještaja Arenaturist Grupe koji su uključeni u Prilog A ovog Prospekta.

- (2) Svrha usklađenja jest priznavanje učinka stjecanja Sugarhilla (kako je opisano u odjeljku 12.1. „Odnos s društvom PPHE Hotel Group – stjecanje Sugarhilla i operativno restrukturiranje” ovog Prospekta) i popratnog operativnog restrukturiranja (kako je opisano u odjeljku 12.1. „Odnos s društvom PPHE Hotel Group – stjecanje Sugarhilla i operativno restrukturiranje” ovog Prospekta) pod pretpostavkom da je do navedenog došlo na početku godine, tj. na dan 1. siječnja 2016.

U prosincu 2016. PPHE Hotel Group neizravno je uložio u Društvo 88,0% svog vlasničkog udjela u Sugarhill Grupi u zamjenu za nove dionice Društva. Prenesena imovina i poslovanje Sugarhill Grupe obuhvaćalo je prava rada ili upravljanja za osam brendiranih hotela s četiri zvjezdice marke Park Plaza i art’otel koji se sastoje od ukupno 1.295 jedinica, uključujući četiri hotela u Berlinu.

U kombinaciji sa stjecanjem Sugarhilla u okviru operativnog restrukturiranja Grupa sada ima koristi i od novih odnosa u kontekstu poslovanja i licenciranja, prodaje i marketinga. Točnije, svi prijašnjih ugovori o upravljanju Grupe izmijenjeni su, preformulirani i zamijenjeni (kako je primjenjivo) kako bi se za nadalje sklopila dva nova zasebna ugovora za svaki hotel Grupe. Stoga je nadzor i poslovanje hotela preneseno s drugih članova društva PPHE Hotel Group na društvo Arena Hospitality, uključujući sve obveze operatera osim prodajnih i marketinških usluga i određenih središnjih usluga kao što je osposobljavanje zaposlenika. Osim toga, relevantna društva u Grupi u čijem su vlasništvu hoteli dobila su neeksluzivnu licencu od društva PPHE Hotel Group, uključujući pravo na upotrebu marke „Park Plaza” ili, samo u slučaju relevantnih njemačkih i mađarskih hotela, marke „art’otel”. PPHE Hotel Group i dalje će pružati određene prodajne i marketinške usluge u skladu s uvjetima zasebnih ugovora o LSM-u (kako je opisano u odjeljku 12.1. „Odnos s društvom PPHE Hotel Group – stjecanje Sugarhilla i operativno restrukturiranje” ovog Prospekta).

### **Sugarhill Grupa**

Financijski podaci kojima se prikazuju rezultati poslovanja Sugarhill Grupe pripremljeni su prema financijskim izvještajima Sugarhilla.

Transakcijski troškovi uključeni su u konsolidirani račun dobiti i gubitka Grupe za 2016. jer je ugovor o kupoprodaji potpisan 23. prosinca 2016.

Funkcionalna valuta Sugarhill Grupe jest euro (EUR). Financijski izvještaji Sugarhilla iskazani su u kunama za potrebe Prospekta kao što je navedeno u bilješci 1.

Dodatna usklađenja kojima bi se odrazili učinci transakcija između Grupe i Sugarhill Grupe u 2016. nisu bila potrebna jer takvih transakcija nije bilo.

Nekontrolirajući interes je izračunat na bazi 12% efekta usklađenja dobiti nakon oporezivanja Grupe iz transakcije stjecanja Sugarhilla i restrukturiranja.

## Operativno restrukturiranje

U okviru operativnog restrukturiranja koje se provelo u kombinaciji sa stjecanjem Sugarhilla, Arena Hospitality, društvo Sugarhill Grupe, zamijenilo je odgovarajuće društvo u društvu PPHE Hotel Group kao novo društvo za upravljanje za sve hotele Grupe u skladu s izmijenjenim, preformuliranim i zamijenjenim ugovorima za upravljanje (kako je primjenjivo), čime su se te aktivnosti koje su prethodno obavljane izvan Grupe prenijele unutar Grupe. Istodobno će PPHE Hotel Group i dalje na razini Grupe pružati određene prodajne, marketinške i druge središnje usluge u skladu s ugovorima o LSM-u.

U tablici u nastavku prikazan je učinak operativnog restrukturiranja na prihode i poslovne rashode Grupe za 2016. godinu:

		Grupa	Sugarhill Grupa	Ukupno
<b>Poslovni rashodi</b>				
Poslovni rashodi izračunati temeljem prepravljenih (izmijenjenih) uvjeta	(i)	17.435	7.557	<b>24.992</b>
Povijesni rashodi nastali na temelju prethodnih ugovora o upravljanju	(ii)	30.058	18.901	<b>48.959</b>
<b>Razlika koja odražava učinak na konsolidirane poslovne rashode Grupe</b>		<b>(12.623)</b>	<b>(11.344)</b>	<b>(23.967)</b>
<b>Prihodi</b>				
Usklađenje prihoda – prekid isplate naknade troškova društvu Park Plaza Hotels (Germany) Services	(iii)	-	(7.911)	<b>(7.911)</b>
Novi prihodi – naknade za upravljanje od njemačkih hotela	(iv)	-	3.688	<b>3.688</b>
<b>Razlika koja odražava učinak na konsolidirane prihode Grupe</b>		-	<b>(4.223)</b>	<b>(4.223)</b>

- (i) Na temelju operativnog restrukturiranja ukupni poslovni rashodi povezani s izmijenjenim, preformuliranim i izmijenjenim uvjetima i izračunati za ove nerevidirane pro forma financijske informacije iznosili su 24.992 tisuća kuna.
- (ii) Poslovni rashodi koji su nastali odnosima u kontekstu poslovanja, licenciranja, prodaje i marketinga između Grupe, Sugarhill Grupe i društva PPHE Hotel Group, a koji se odražavaju u povijesnim financijskim informacijama Grupe i Sugarhill Grupe, iznosili su 48.959 tisuća kuna.
- (iii) Prije operativnog restrukturiranja Sugarhill Grupa imala je pravo na naknadu određene količine nastalih troškova koju joj je isplaćivalo društvo PPHE Hotel Group.
- U budućnosti će te troškove usluga snositi Grupa i stoga PPHE Hotel Group neće plaćati naknadu za te ostvarene troškove. Iznos naknade izračunat za 2016. godinu iznosio je 7.911 tisuća kuna.
- (iv) Na temelju operativnog restrukturiranja Grupa bi ostvarila prihode od usluga upravljanja nastalih za tri hotela (art'otel Berlin Mitte, Park Plaza Berlin Kudamm i art'otel Dresden) koja nisu dio Grupe. Iznos tih dodatnih prihoda iznosio bi 3.688 tisuća kuna (preračunat iz originalnih 490 tisuća eura).

Uprava procjenjuje da neće nastati dodatni troškovi u vezi s tim dodatnim uslugama.

Učinak operativnog restrukturiranja u pogledu poreza na dobit izračunat je korištenjem porezne stope na dobit od 20% koja je bila u primjeni u Hrvatskoj.

- (3) Svrha usklađenja jest priznavanje učinka stjecanja nekretnina hotela u Njemačkoj pod pretpostavkom da je do njega došlo na početku godine, tj. na dan 1. siječnja 2016. U veljači 2017. Grupa je stekla u trajno vlasništvo nekretnine hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm koje je Sugarhill Grupa prethodno unajmljivala od treće strane (vlasnika) i upravljala istima u okviru poslovnih najmova tih nekretnina.

Uslijed tih stjecanja troškovi povezani s dva poslovna najma, koji se ostvaruju kao troškovi najma, eliminirat će se i zamijeniti kamatnim troškovima nastalim od financijskih sredstava kojima se financirala kupnja nekretnina hotela, kao i amortizacijom povezanom s procijenjenim korisnim vijekom upotrebe stečene imovine hotela. U 2016. ukupni troškovi najma tih dviju nekretnina, koji su iskazani u financijskim izvještajima Sugarhilla, iznosili su 19,2 milijuna kuna (preračunato iz originalnih 2.555 tisuća eura).

Amortizacija u 2016. koja se odnosi na stečene nekretnine i opremu izračunata je uz sljedeće pretpostavke:

	<b>Originalna vrijednost u tisućama eura</b>	<b>Stopa amortizacije</b>	<b>Amortizacija (tisuća eura)</b>	<b>Amortizacija (tisuća kuna)</b>
Zemljište	11.022	-	-	-
Građevinski objekti	45.222	1,5%	678	5.106
Namještaj, inventar i oprema	2.329	25%	582	4.382
<b>UKUPNO</b>	<b>58.573</b>		<b>1.260</b>	<b>9.488</b>

Stjecanja su djelomično financirana kreditima primljenima od trećih strana i povezanih strana. Za potrebe pro forma financijskih informacija kamatni troškovi izračunati su na temelju sljedećih pretpostavki:

<b>Zajmodavac</b>	<b>Originalna valuta zajma u eurima</b>	<b>Vrijednost (tisuće kuna)</b>	<b>Ugovorena kamatna stopa</b>	<b>Kamatni troškovi (tisuće kuna)</b>
Deutsche Hypo	38.000	286.015	2,139%	6.118
VZB	10.000	75.267	6,50%	4.892
Euro Sea (povezano društvo)	10.573	79.580	6,50%	5.172
		<b>440.863</b>		<b>16.182</b>

Pro forma financijske informacije ne odražavaju učinak mogućih pozitivnih/negativnih tečajnih razlika koje bi nastale u okviru prethodnih kredita zbog preračuna na funkcionalnu valutu po tečaju na kraju 2016. godine.

Učinak kupovine nekretnina u Njemačkoj u pogledu poreza na dobit procijenjena je kao nula.

- (4) Grupa analizira vlastitu profitabilnost pomoću, među ostalim, usklađene (gubitak)/dobiti prije oporezivanja. Usklađeni (gubitak)/dobit prije oporezivanja jest iskazani (gubitak)/dobit prije oporezivanja koji se usklađuje za efekte umanjenja vrijednosti nefinancijske imovine, troškove vanjskih savjetnika u vezi restrukturiranja, izvanredne troškovi amortizacije koji su povezani sa akvizicijama i poslovnim kombinacijama, dobiti/(gubici) prilikom zamjene posudbi od povezanih društava sa posudbama od banaka, troškove prije otvaranja hotela i slično.

U nastavku se nalazi prikaz usklađenja gubitka prije oporezivanja Grupe i pro forma gubitka prije oporezivanja te usklađene (gubitak)/dobiti prije oporezivanja i pro forma usklađene (gubitak)/dobiti prije oporezivanja.

(tisuće kuna)

	<b>Za godinu završenu 31. prosinca 2016.</b>	
	<b>Grupa</b>	<b>Pro forma za Grupu</b>
<b>(Gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>	<b>(137.971)</b>	<b>(124.958)</b>
<i>Usklade:</i>		
Umanjenje vrijednosti <sup>1</sup>	148.584	148.584
Izvanredna amortizacija <sup>2</sup>	12.913	12.913
Troškovi restrukturiranja i refinanciranja <sup>3</sup>	6.612	6.612
Kretanja fer vrijednosti kredita povezane strane <sup>4</sup>	12.611	12.611
Troškovi prije otvaranja hotela (Nuremberg) <sup>5</sup>	-	3.774
<b>Usklađena dobit prije oporezivanja</b>	<b>42.749</b>	<b>59.536</b>

1. Nakon što je Grupa revidirala knjigovodstvene vrijednosti svoje nefinancijske imovine, Grupa je iskazala trošak umanjenja vrijednosti u iznosu od 148,6 milijuna kuna u 2016. godini. Vidi bilješku 4 financijskih izvještaja Grupe.
2. U 2016. Grupa je iskazala izvanredan trošak amortizacije u iznosu od 12,9 milijuna kuna u pogledu korekcije knjigovodstvene vrijednosti neke imovine manjih društava tzv. Bora grupe, kada su se ta društva spojila s Društvom u listopadu 2016.
3. U 2016. Društvo je imalo obvezu za naknade za stručne usluge povezane s restrukturiranjem i refinanciranjem Grupe u iznosu od 6,6 milijuna kuna.
4. U 2016. Grupa je refinancirala vlasničke zajmove povezanog društva Dvadeset Osam d.o.o. Zajmovi su imali jednokratno dospjeće 2021. godine i nominalnu kamatnu stopu od 15% na originalni iznos glavnice te efektivnu kamatnu stopu od 8,85%. Vlasnički zajmovi prijevremeno su otplaćeni postojećim novčanim sredstvima i zajmovima Zagrebačke banke d.d. u iznosu od 149,8 milijuna kuna s kamatnom stopom Euribor plus 5,9%. U skladu s MSFI-jevima zajmovi su iskazani u bilanci Grupe na dan 31. prosinca 2015. u iznosu od 147,0 milijuna kuna. Kada su zajmovi otplaćeni u 2016. godini, razlika od 12,6 milijuna kuna koja je nastala između fer vrijednosti novih posudbi i knjigovodstvene vrijednosti posudbi od povezanog društva prema MSFI-jevima, iskazana je kao financijski rashod.
5. Park Plaza Nuremberg imao je tzv. „soft opening” u lipnju 2016., a postao je potpuno funkcionalan i potpuno je otvoren u rujnu 2016. Prije otvaranja hotela nastaju troškovi osoblja i nekretnine zbog zapošljavanja i osposobljavanja osoblja. U razdoblju od 1. siječnja 2016. do otvaranja hotel Park Plaza Nuremberg ostvario je troškove prije otvaranja u iznosu od 3,8 milijuna kuna. Oni su iskazani kao rashod u financijskim izvještajima Sugarhilla.

**PRILOG C – STATUT**



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
MIRNA PLIŠKO  
Pula, Smareglina 7

Posl.br. OU-86/17-1

OTPRAVAK

**ZAPISNIK O POSVJEDOČENJU**

Ja, javni bilježnik Mirna Pliško, iz Pule, Smareglina 7, potvrđujem da sam 22.03.2017. (dvadesetdrugog ožujka dvijetisućesedamnaeste) sudjelovala u sastavljanju Zapisnika o potvrđivanju potpunog teksta **Statuta društva Arena Hospitality Group d.d.** (prije: **ARENATURIST d.d.**), sa sjedištem: Pula, Smareglina ulica 3, upisanog u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu, pod MBS: 040022901, OIB: 47625429199, kojeg je od mene sukladno ovlaštenju zatražila predsjedavajuća Glavne Skupštine Društva gđa. **Vlasta Cukon**, s prebivalištem: Medulin, Ribarska 243 A, OIB: 86992956940, rođ. 09.10.1957. (devetog listopada tisućudevetstopedesetsedme), meni osobno poznata. -----

Imenovana je pristupila sa zahtjevom da sukladno odredbi članka 303.st.1. Zakona o trgovačkim društvima i Odluci o izmjeni Statuta Društva **ARENATURIST d.d.** od 22.03.2017. (dvadesetdrugog ožujka dvijetisućesedamnaeste), sadržana u Zapisniku sa Glavne Skupštine Društva od 22.03.2017. (dvadesetdrugog ožujka dvijetisućesedamnaeste) posl.br. OU-85/17-1, potvrdim potpuni tekst Statuta **Arena Hospitality Group d.d. za turizam i ugostiteljstvo** od 22.03.2017. (dvadesetdrugog ožujka dvijetisućesedamnaeste). -----

Temeljem članka 90. Zakona o javnom bilježništvu, a skladno članku 303.st.1. Zakona o trgovačkim društvima, nakon obavljenog uvida u Statut **ARENATURIST dioničkog društva za turizam i ugostiteljstvo** - potpuni tekst od 23.12.2016. (dvadesettrećeg prosinca dvijetisućesnaeste) i Zapisnik sa Glavne Skupštine dioničkog društva **ARENATURIST d.d.** 22.03.2017. (dvadesetdrugog ožujka dvijetisućesedamnaeste) posl.br. OU-85/17-1 te potpuni tekst - Statuta **Arena Hospitality Group d.d. za turizam i ugostiteljstvo** od 22.03.2017. (dvadesetdrugog ožujka dvijetisućesedamnaeste), -----

**potvrđujem**

-----  
da neizmijenjene odredbe **Statuta Društva ARENATURIST dioničkog društva za turizam i ugostiteljstvo** - potpuni tekst od 23.12.2016. (dvadesettrećeg prosinca dvijetisućesnaeste) sa sjedištem: Pula, Smareglina ulica 3, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu, pod MBS: 040022901, OIB: 47625429199, a koji se nalazi kod registarskog suda, zajedno s učinjenim izmjenama u potpunosti odgovaraju **Potpunom tekstu - Statuta Arena Hospitality Group d.d. za turizam i ugostiteljstvo** od 22.03.2017. (dvadesetdrugog ožujka dvijetisućesedamnaeste) koji se prilaže ovom Zapisniku kao **Prilog "A"**. -----

-----  
U Puli, 22.03.2017. (dvadesetdrugog ožujka dvijetisućesedamnaeste).  
-----

-----  
Ovaj Akt sastavljen je u izvorniku, a Društvu se izdaju 3 (tri) otpravka istoga od kojih dva za Društvo te jedan primjerak za Trgovački sud.-----

-----  
Javnobilježničke pristojbe po Zakonu o izmj. i dop. ZJP za zahtjev i za sastav Akta po Tar.br.11.st.8. u ukupnom iznosu od 150,00 kn naplaćene na izvorniku koji ostaje za arhiv.-----  
Javnobilježnička nagrada prema članku 26. PPJT naplaćena u ukupnom iznosu od 1.500,00 kn, kao i PDV od 25% u iznosu od 375,00 kn-----

-----  
**Javni bilježnik**  
**Mirna Pliško, v.r.**



Ja, javni bilježnik **MIRNA PLIŠKO**, Pula, Smareglina 7

potvrđujem da sam ovaj otpravak usporedila s izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran s izvornikom.

Ovaj otpravak u pravnom prometu u cijelosti zamjenjuje izvornik.

Ovaj je prvi i potpuni otpravak, u kojem je priloženo "A" priloga javnobilježničkog akta, sastavljen za:

**Arena Hospitality Group d.d. (prije: ARENATURIST d.d.),  
Pula, Smareglina ulica 3  
Za Društvo**

Javnobilježnička pristojba i nagrada naplaćeni u OU-86/17-1

Broj OU-86/17-1  
U Puli, 22.03.2017.



Javni bilježnik  
**MIRNA PLIŠKO**

**STATUT  
DIONIČKOG DRUŠTVA  
Arena Hospitality Group d.d.  
(Potpuni tekst od 22. ožujka 2017. godine)**

**OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovim Statutom društva Arena Hospitality Group d.d. za turizam i ugostiteljstvo, Pula, Smareglina ulica 3 (u daljnjem tekstu: Društvo) uređuju se pitanja koja se odnose na:

- tvrtku i sjedište Društva
- predmet poslovanja Društva
- temeljni kapital i dionice Društva
- objavu podataka i priopćenja Društva
- zastupanje Društva
- temeljni kapital i dionice Društva
- organe Društva
- godišnji obračun i uporaba dobiti
- poslovnu tajnu
- izmjene i dopune Statuta
- trajanje i prestanak Društva
- prijelazne i završne odredbe.

**TVRTKA I SJEDIŠTE**

Članak 2.

Tvrtka je ime pod kojim Društvo posluje i pod kojim sudjeluje u pravnom prometu.

Tvrtka Društva glasi:

**Arena Hospitality Group d.d. za turizam i ugostiteljstvo**

Skraćena tvrtka Društva glasi:

**Arena Hospitality Group d.d.**

Članak 3.

Sjedište Društva je u Puli, Smareglina ulica 3.

Članak 4.

Odluku o promjeni tvrtke i sjedišta Društva donosi Glavna skupština.

Članak 5.

Društvo u svom poslovanju upotrebljava pečat koji sadrži tvrtku i sjedište Društva.

Oblik, veličinu, način upotrebe i čuvanje pečata propisuje Upravni odbor Društva.

## PREDMET POSLOVANJA

### Članak 6.

Društvo obavlja sljedeće djelatnosti:

- \* Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini
- \* Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- \* Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- \* Obrada podataka
- \* Promidžba (reklama i propaganda)
- \* Ostale zabavne djelatnosti, d.n.
- \* Ostale rekreacijske djelatnosti, d.n.
- \* Pranje i kem. čišć. tekstila i krzn. proizvoda
- \* mjenjačnice
- \* Posredovanje i zastupanje u vanjskotrgovinskom prometu roba i usluga
- \* Turistički poslovi s inozemstvom
- \* Uzgoj povrća, cvijeća, ukrasnog bilja i sadnog materijala, osim gljiva
- \* Trgovina na malo, osim trgovine motornim vozilima i motociklima; popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- \* Hoteli i restorani
- \* Ostali kopneni cestovni prijevoz putnika
- \* Pomorski i obalni prijevoz putnika
- \* djelatnosti mjenjačnica
- \* Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi, istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- \* Iznajmljivanje ostalih prijevoznih sredstava
- \* Iznajmljivanje plovnih prijevoznih sredstava
- \* Izrada i upravljanje bazama podataka
- \* Arhitektonske djelatnosti i inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje
- \* Djelatnost sportskih arena i stadiona
- \* Ostale sportske djelatnosti, osim marina
- \* Djelatnost za njegu i održavanje tijela
- \* Čuvanje kamp prikolica
- \* Iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, d.n.
- \* upravljanje društvima
- \* savjetovanje u svezi s poslovanjem i upravljanjem

Osim navedenih djelatnosti Društvo može obavljati i druge djelatnosti koje služe obavljanju djelatnosti upisanih u trgovački registar, ako se one u manjem opsegu ili se obavljaju uz upisanu djelatnost.

## TEMELJNI KAPITAL I DIONICE

### Članak 7.

Temeljni kapital Društva iznosi 65.475.000,00 kn.

Temeljni kapital je podijeljen na 3.273.750 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti 20,00 kn.

U roku od jedne godine od dana upisa izmjena Statuta Društva u sudski registar, Upravni odbor Društva ovlašten je, (i) isključivo radi potrebe i u svrhu omogućavanja stabilizacije, održavanja ili na drugi način utjecanja na cijenu dionica Društva na uređenom tržištu, i/ili (ii) u svrhu izdavanja dionica radi raspolaganja u okviru programa nagrađivanja zaposlenika Društva ili zaposlenika povezanih osoba Društva, u okviru ESOP programa s ciljem razvoja radničkog dioničarstva, kojeg će usvojiti Izvršni direktori uz suglasnost Upravnog odbora Društva, povećati temeljni kapital Društva izdavanjem novih dionica do iznosa koji čini najviše 10% posto od nominalne vrijednosti temeljnog kapitala Društva u vrijeme donošenja Odluke Upravnog odbora Društva. Nove dionice mogu se izdati samo za uplatu uloga u novcu. Upravni odbor Društva ovlašten je odlukom o povećanju temeljnog kapitala za uplatu uloga u novcu i izdavanju novih dionica, djelomično ili u cijelosti isključiti pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica.

#### Članak 8.

Svaka osnivačka dionica ima oznaku serije "A". Sve daljnje serije dionica označene su sljedećim slovom abecede.

#### Članak 9.

Odluku o izdavanju dionica donosi Glavna skupština i to se pravo ne može prenijeti na drugo tijelo Društva (osim u slučaju odobrenog kapitala).

Prema uvjetima propisanim posebnim zakonom, Društvo umjesto isprava o dionicama izdaje dionice u nematerijaliziranom obliku.

#### Članak 10.

Dionice Društva se vode u nematerijaliziranom obliku i upisane su u središnji depozitorij vrijednosnih papira Republike Hrvatske kod Središnje depozitarne agencije, pod oznakom vrijednosnih papira: ARNT-R-A i ARNT-R-B.

#### Članak 11.

Dionice se izdaju u nematerijaliziranom obliku i prenosive su na način propisan Zakonom o tržištu vrijednosnih papira ili drugim zakonom koji regulira prijenos vrijednosnih papira.

#### Članak 12.

Društvo ne može upisati vlastite dionice.

Društvo može stjecati i raspolagati vlastitim dionicama samo na način propisan zakonom.

Iz vlastitih dionica Društvu ne pripadaju nikakva prava.

## **OBJAVA PODATAKA I PRIOPĆENJA DRUŠTVA**

### **Članak 13.**

Kada je Zakonom o trgovačkim društvima (u daljnjem tekstu: Zakon) i/ili Statutom Društva određena obveza Društva da objavljuje podatke i priopćenja, oni se objavljuju na internetskoj stranici na kojoj se nalazi sudski registar te na internetskim stranicama Društva.

Ako su dionice ili drugi vrijednosni papiri Društva uvršteni na uređeno tržište, Društvo će propisane informacije, podatke i priopćenja objavljivati u skladu s pravilima tog uređenog tržišta.

## **ORGANIZACIJA POSLOVANJA**

### **Članak 14.**

Osnovnu organizacijsku strukturu utvrđuje Upravni odbor Društva.

## **ZASTUPANJE DRUŠTVA**

### **Članak 15.**

Društvo zastupaju izvršni direktori.

Izvršni direktori mogu u granicama svojih ovlasti davati punomoći za zastupanje drugim osobama.

Upravni odbor može putem odluke Upravnog odbora, Poslovnika o radu Upravnog odbora, Poslovnika o radu izvršnih direktora ili na drugačiji način sukladno Zakonu odrediti za koje je ugovore, pravne poslove ili pravne radnje koje poduzimaju izvršni direktori potrebno pribaviti prethodno odobrenje Upravnog odbora.

Prilikom vođenja poslovanja, izvršni direktori, osobe iz stavka 2. ovog članka kao i prokuristi moraju poštivati ograničenja propisana zakonom, ovim Statutom, odlukama Glavne skupštine ili Upravnog odbora i Poslovníkom o radu izvršnih direktora.

### **Članak 16.**

Izvršni direktori mogu, uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora, dati prokuru jednoj ili više osoba (prokuristi).

Prokura se daje u pisanom obliku.

Prokura se može dati svakoj punoljetnoj i u potpunosti poslovno sposobnoj osobi, bez obzira na dužnost koju obnaša i poslove koje obavlja.

Prokurist može sklapati ugovore i poduzimati sve pravne radnje u ime i za račun Društva i zastupati ga u postupcima pred upravnim i drugim državnim i izabranim sudovima.

Prokurist bez posebne ovlasti ne može otuđiti niti opteretiti nekretnine Društva i ne može davati izjave niti poduzimati pravne radnje kojima se započinje stečajni postupak ili drugi postupak koji dovodi do prestanka Društva, niti zaključivati ugovore s Društvom u svoje ime i za račun drugih osoba ili u ime i za račun tih drugih osoba. Prokurist ne može davati punomoć za sklapanje poslova drugim osobama.

Prokura prestaje:

- prestankom Društva
- opozivom prokure
- prestankom
- smrću prokurista
- ako prokurist postane samovlasnik Društva
- gubitkom poslovne sposobnosti prokurista
- otvaranjem stečajnog postupka nad imovinom prokurista ili Društva
- otuđenjem poduzeća u cijelosti
- ako je prokura vezana za radni odnos prokurista, prestankom radnog odnosa prokurista
- u drugim slučajevima utvrđenim zakonom.

Prokura se može opozvati u bilo kojem trenutku, bez obzira na sadržaj ugovora ili drugog pravnog posla na temelju kojeg je takva prokura dana. Prokuru mogu opozvati izvršni direktori Društva, uz prethodnu suglasnost Upravnog odbora.

Davanje prokure i njezin opoziv upisuju se u sudski registar.

## **ORGANI DRUŠTVA**

### **Članak 17.**

Organi Društva su: Upravni odbor i Glavna skupština.

## **UPRAVNI ODBOR DRUŠTVA**

### **Članak 18.**

Upravni odbor se sastoji od sedam (7) članova.

Upravni odbor:

- vodi Društvo
- postavlja osnove za obavljanje predmeta poslovanja i određuje poslovnu politiku Društva
- nadzire vođenje poslova Društva i brine o urednom vođenju poslovnih knjiga Društva
- imenuje i opoziva izvršne direktore u Društvu
- zastupa društvo prema izvršnim direktorima Društva
- ako je potrebno, saziva Glavnu skupštinu
- imenuje osobu koja će predsjedavati na Glavnoj skupštini
- podnosi pismena izvješća Glavnoj skupštini, u skladu sa Zakonom
- odlučuje o osnivanju i prestanku drugih društava i podružnica

- donosi Poslovnik o radu Upravnog odbora
- donosi Poslovnik o radu izvršnih direktora
- imenuje i razrješava s dužnosti članove svojih komisija (kao što je komisija za reviziju, komisija za određivanje naknada i sl.)
- priprema prijedloge odluka za imenovanje članova Upravnog odbora i revizora Društva
- obavlja ostale radnje koje mu izričito budu povjerene Zakonom i ovim Statutom.

#### Članak 19.

Članom Upravnog odbora može biti svaka u potpunosti poslovno sposobna fizička osoba.

Član Upravnog odbora ne može biti:

- osoba koja se samostalno ili zajedno s drugim osobama bavi djelatnošću kojom konkurira djelatnostima Društva na teritoriju Republike Hrvatske
- osoba koja je član konkurentnog društva u Republici Hrvatskoj ili njegovog organa ili koja je u takvom društvu prokurist odnosno djelatnik, ili osoba koja radi za takvo društva na nekoj drugoj osnovi
- osoba u odnosu na koju postoje Zakonom propisani razlozi zbog kojih ne može biti članom Upravnog odbora.

#### Članak 20.

Članove Upravnog odbora bira Glavna skupština većinom od ukupnih glasova temeljnog kapitala, osim jednog (1) člana kojeg imenuje Radničko vijeće, u skladu za Zakonom o radu.

#### Članak 21.

Članovi Upravnog odbora biraju se odnosno imenuju na razdoblje od jedne (1) godine i mogu se ponovno izabrati odnosno imenovati.

Ukoliko odluka o izboru odnosno imenovanju ne drugačije određuje, mandat člana Upravnog odbora počinje s danom donošenja odluke o imenovanju odnosno davanja izjave o imenovanju, bez obzira na upis u sudskom registru.

#### Članak 22.

Predlaganje članova Upravnog odbora vrši se na način predviđen zakonom.

Pravo predlaganja članova Upravnog odbora imaju i dioničari koji pojedinačno ili skupno raspolažu sa najmanje 10% dionica sa pravom glasa, ako to učine na način predviđen Zakonom.

Ovlašteni predlagatelj dužan je sastaviti popis na kojem se nalaze svi kandidati za članove Upravnog odbora koji se biraju. Glavna skupština odlučuje o popisu kao cjelini. Ako je više ovlaštenih predlagatelja podnijelo više popisa, o prijedlozima se odlučuje onim redom kako su izneseni na Glavnoj skupštini. U tom slučaju, smatrat će se da su izabrani oni članovi Upravnog odbora koji su dobili natpolovičnu većinu glasova od ukupnog broja glasova temeljnog kapitala. Ako ni jedan od popisa nije

dobio potrebnu većinu glasova, ovlašteni predlagatelj ima pravo podnijeti novi prijedlog o kojem će se izjasniti Glavna skupština, ako taj prijedlog sadrži najmanje dva (2) nova kandidata koji nisu bili na popisu koji nije dobio potrebnu većinu.

Ne bude li odluke ni nakon drugog kruga glasovanja, pristupa se ponovnom utvrđivanju kandidata za članove Upravnog odbora i glasovanje se ponavlja na naprijed opisani način.

Ovlašteni predlagatelj će uz prijedlog dostaviti i pisanu izjavu kojom osoba predložena za člana Upravnog odbora, kada to postaje prvi put, izjavljuje da je pripravna obavljati dužnost člana Upravnog odbora Društva ako bude izabrana.

#### Članak 23.

Glavna skupština može opozvati članove ili pojedinog člana Upravnog odbora i prije isteka mandata za koji je izabran.

Za odluku o opozivu člana ili članova Upravnog odbora potrebna je većina od najmanje tri četvrtine (3/4) od danih glasova.

Imenovanog člana Upravnog odbora može u svako doba opozvati onaj koji ga je imenovao i zamijeniti ga drugom osobom. Ako više nisu ispunjene pretpostavke za imenovanje člana Upravnog odbora određene ovim Statutom, Glavna skupština može imenovanog člana opozvati običnom većinom glasova.

#### Članak 24.

Predsjednik i član Upravnog odbora mogu dati ostavku.

Ostavka se pisanom obliku izjavljuje Društvu, a ukoliko iz nje ne proizlazi drugačije, djeluje od dana kada je dana. Ostavka se može povući samo uz suglasnost Glavne skupštine.

Za prestanak članstva u Upravnom odboru nije potrebna odluka Glavne skupštine.

#### Članak 25.

Upravni odbor Društva mora biti konstituiran najkasnije u roku od 8 dana računajući od dana imenovanja onih članova koje bira Glavna skupština. Do imenovanja predsjednika Upravnog odbora, radom Upravnog odbora rukovodi predsjednik Glavne skupštine Društva.

Članovi Upravnog odbora između sebe, običnom većinom glasova temeljem prijedloga barem jednog (1) člana Upravnog odbora, biraju predsjednika i najmanje jednog zamjenika predsjednika koji će zamijeniti predsjednika u slučaju njegove spriječenosti da predsjedava. Upravni odbor može opozvati imenovanje predsjednika i njegovog zamjenika(e) u bilo kojem trenutku za vrijeme njegovog mandata.

Za predsjednika i prvog zamjenika Upravnog obora ne može biti izabrana osoba koja je istodobno izvršni direktor u Društvu.



## Članak 26.

Upravni odbor odluke donosi na sjednicama.

Sjednice Upravnog odbora se u pravilu održavaju u sjedištu društva. Prema potrebi, predsjednik Upravnog odbora može donijeti odluku da se sjednice Upravnog odbora održi i izvan sjedišta društva, bilo u zemlji ili inozemstvu.

Članovi Upravnog odbora mogu glasati telefonom, telegrafom, elektronskom poštom, faksimilom, pismom ili drugi prikladnim sredstvom i mogu dati svoj glas u Upravnom odboru putem ovlaštenog opunomoćenika.

U pravilu, sjednice Upravnog odbora će se održavati kvartalno, a najmanje svakih pola godine.

Način i uvjeti održavanju sjednice i donošenja odluka na sjednicama Upravnog odbora regulirani su Poslovníkom o radu Upravnog odbora.

## Članak 27.

Svaki član Upravnog odbora ima jedan (1) glas.

Upravni odbor donosi odluke običnom većinom danih glasova članova Upravnog odbora.

Upravni odbor može donositi odluke ako najmanje četiri njegovih članova /kvorum/ sudjeluje u odlučivanju.

Niti jedan član Upravnog odbora ne može obvezivati Društvo bez suglasnosti Upravnog odbora.

## Članak 28.

Upravni odbor može imenovati komisije radi pripreme odluka koje donosi Upravni odbor i nadzora njihova provođenja.

Nadležnost za donošenje odluka o pitanjima o kojima odlučuje Upravni odbori ne može se prenijeti na komisije.

## Članak 29.

Članovi Upravnog odbora dužni su djelovati u interesu društva.

## Članak 30.

Članovi Upravnog odbora imaju pravo primiti odgovarajući naknadu za svoj rad u Upravnom odboru. Nagrada se utvrđuje za svakog člana Upravnog odbora posebno, a najviše do iznosa od 70.000,00 kuna godišnje po članu.

Pravo na naknadu prestaje odmah po prestanku mandata odnosno člana Upravnog odbora.

## IZVRŠNI DIREKTORI DRUŠTVA

### Članak 31.

Upravni odbor imenuje najmanje dva (2) Izvršna direktora, od kojih je jedan (1) glavni izvršni direktor.

Izvršni direktori vode poslovanje Društva i zastupaju Društvo samo zajedno i skupno. Ako su glasovi pri odlučivanju podijeljeni, odlučujući je glas glavnog izvršnog direktora.

Upravni odbor može imenovati zamjenike izvršnih direktora.

### Članak 32.

Izvršni direktori:

- zastupaju Društvo
- vode poslove Društva na vlastitu odgovornost
- utvrđuju unutrašnju organizaciju Društva
- pripremaju odluke i opće akte za čije je donošenje nadležna Glavna skupština, osim prijedloga za izbor članova Upravnog odbora, predsjedavajućeg Glavnom skupštinom i revizora
- sazivaju Glavnu skupštinu
- izvršavaju odluke Glavna skupština i Upravni odbor donesu u okviru njihove nadležnosti
- donose akte i odluke iz područja poslovanja Društva, u skladu sa propisima
- podnose izvješća Upravnom odboru, u skladu sa zakonom
- podnose Upravnom odboru prijedlog odluke o korištenju dobiti
- obavljaju i druge radnje sukladno Zakonu, drugim propisima i ovom Statutu.

### Članak 33.

Izvršni direktor može biti svaka u potpunosti poslovno sposobna fizička osoba, i koja, osim uvjeta iz članka 19., ispunjava i sljedeće uvjete:

- školska sprema – VII. stupanj
- radno iskustvo – najmanje 5 godina radnog staža
- ima organizacijske i upravljačke sposobnosti
- znanje engleskog jezika.

Izvršnim direktorom mogu se imenovati i članovi Upravnog odbora ali samo tako da većina članova Upravnog odbora budu neizvršni direktori (da većina članova Upravnog odbora ne bude imenovana izvršnim direktorima društva).

### Članak 34.

Izvršni direktor i zamjenici izvršnih direktora imenuju se na razdoblje od najviše (5) godina, uz mogućnost ponovnog imenovanja. Trajanje mandata izvršnih direktora i zamjenika izvršnih direktora utvrđuje se odlukom Upravnog odbora.

Upravni odbor može u svako doba opozvati imenovanje izvršnih direktora.

#### Članak 35.

Izvršni direktor mora voditi poslove Društva s pažnjom razumnog gospodarstvenika kao i čuvati poslovnu tajnu Društva.

### GLAVNA SKUPŠTINA

#### Članak 36.

Dioničari svoja prava u Društvu ostvaruju na Glavnoj skupštini.

Dioničar može pravo glasa na Glavnoj skupštini ostvariti i preko punomoćnika. Punomoć mora biti dana u pisanom obliku.

#### Članak 37.

Glavna skupština Društva:

- donosi Statut i odlučuje o njegovim izmjenama i dopunama
- donosi Poslovnik o radu Glavne skupštine Društva
- bira i opoziva članove Upravnog odbora, osim predstavnika Radničkog vijeća
- donosi odluku o upotrebi dobiti u skladu sa zakonskim odredbama
- odlučuje o davanju razrješnice Upravnom odboru i izvršnim direktorima
- odlučuje o imenovanju revizora i posebnih revizora Društva
- odlučuje o povećanju i smanjenju temeljnog kapitala Društva
- odlučuje o statusnim promjenama Društva
- odlučuje o prestanku Društva
- odlučuje o svim drugim pitanjima na temelju zakona i ovog Statuta

Glavna skupština može donijeti odluke iz stavka 1. točke 4. i 7. ovog članka tek nakon što joj Upravni odbor podnese izvješće u skladu sa Zakonom.

Po pitanjima vođenja poslova Društva Glavna skupština može odlučivati samo onda ako to od nje zatraži Upravni odbor Društva.

#### Članak 38.

Glavna skupština saziva se najmanje jednom godišnje, a mora biti sazvana ako je tako utvrđeno zakonom, ovim Statutom ili kada to zahtijevaju interesi Društva.

Glavnu skupštinu sazivaju izvršni direktori, u skladu s ovim Statutom i zakonom.

Upravni odbor je također ovlašten sazvati Glavnu skupštinu, a dužan ju je sazvati kada to zahtijevaju interesi Društva.

Zahtjev za sazivanje Glavne skupštine Društva mogu u pisanom obliku izvršnim direktorima uputiti dioničari koji zajedno imaju udjele u visini 5% temeljnog kapitala Društva navodeći svrhu i razloge svog zahtjeva. Ispune li se navedeni uvjeti, izvršni direktori moraju sazvati Glavnu skupštinu.

#### Članak 39.

Sazivatelji moraju Glavnu skupštinu sazvati najmanje trideset (30) dana prije njezinog održavanja, a sazivanje se mora objaviti na način propisan ovim Statutom. Dnevni red se može nadopuniti u roku od najviše deset (10) dana nakon objave saziva.

#### Članak 40.

Glavna skupština može valjano odlučivati ako u njezinu radu sudjeluju dioničari ili njihovi punomoćnici koji pojedinačno ili zajedno imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 50% iznosa temeljnog kapitala Društva u vrijeme održavanja Glavne skupštine, ako zakonom ili ovim Statutom za pojedine slučajeve nije drugačije predviđeno.

Pri sazivanju Glavne skupštine određuje se rok kada će se održati naredna Glavna skupština ako na onoj koja je prvotno sazvana ne bude kvoruma prema stavku 1. ovog članka.

Rok za održavanje naredne Glavne skupštine ne smije biti kraći od osam (8) niti duži od trideset (30) dana od datuma na koji je trebala biti održana prvotno sazvana Glavna skupština.

Naredna Glavna skupština održat će se bez obzira na broj prisutnih dioničara i vrijednost njihovih dionica, a odluke će se donositi većinom na Glavnoj skupštini zastupljenih glasova, osim ako ovaj Statut ili zakon izrijekom ne zahtijevaju određenu kvalificiranu većinu.

#### Članak 41.

Pravo sudjelovanja i broj glasova utvrđuje se prema podacima pohranjenima u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva sukladno Zakonu.

#### Članak 42.

Pravo glasa na Glavnoj skupštini dioničari ostvaruju prema broju dionica.

Svaka dionica na ime daje jedan (1) glas.

#### Članak 43.

Glavnu skupštinu vodi i njome predsjedava predsjednik Glavne skupštine.

Predsjednika Glavne skupštine za svaku sjednicu skupštine prije početka njezinog rada određuje Upravni odbor između svojih članova ili između dioničara Društva.

#### Članak 44.

Odluke na Glavnoj skupštini donose se većinom danih glasova (obična većina).

Odluke se donose propisanom kvalificiranom većinom kad to izričito predviđa Zakon i ovaj Statut.

Kvalificiranom većinom od 3/4 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini u vrijeme donošenja odluka donose se sljedeće odluke:

- odluka o povećanju i smanjenju temeljnog kapitala Društva (osim o odobrenom temeljnom kapitalu)
- odluka o statusnim promjenama Društva
- odluka o prestanku Društva
- odluka o donošenju, izmjeni ili dopuni Statuta (osim o odobrenom temeljnom kapitalu)
- odluka o usvajanju, izmjeni ili dopunu Poslovnika o radu Glavne skupštine.

Kvalificiranom većinom od 9/10 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini u vrijeme donošenja odluka donose se sljedeće odluke:

- odluka o povlačenju dionica Društva s uvrštenja na uređenom tržištu ili o prelasku dionica iz višeg u niži segment uređenog tržišta (odnosno o prelasku dionica iz službenog u redovito tržište);
- odluka o odobrenom temeljnom kapitalu.

#### Članak 45.

Glasovanje na Glavnoj skupštini je javno, ali ona može običnom većinom odlučiti da se o pojedinoj stvari glasuje tajno.

Način glasovanja uređuje se Poslovníkom o radu Glavne skupštine.

#### Članak 46.

Svaki dioničar sam snosi troškove sudjelovanja na Glavnoj skupštini, dok troškove pripreme i održavanja Glavne skupštine snosi Društvo.

### **GODIŠNJI OBRAČUN I UPORABA DOBITI**

#### Članak 47.

Društvo je dužno voditi poslovne knjige na zakonit i ažuriran način za što su neposredno odgovorni izvršni direktori Društva.

Izvršni direktori Društva dužni su osigurati izradu financijskih izvješća kao i revizorskih izvješća Društva, u skladu sa Zakonom.

#### Članak 48.

Nakon što usvoji račun dobiti i gubitka Glavna skupština Društva može odlučiti da se iznosi iz dobiti iz tekuće godine rasporede u pričuve Društva.

U smislu stavka 1. ovog članka Glavna skupština Društva je ovlaštena odlučiti da se dobit Društva ne podijeli dioničarima Društva.

## **POSLOVNA TAJNA**

### **Članak 49.**

Poslovnom tajnom Društva smatraju se isprave, podaci i dokumentacija vezana za poslovanje Društva ili rad zaposlenih čije bi priopćavanje neovlaštenim osobama bilo protivno interesima Društva.

Poslovnom tajnom smatraju se posebice podaci o prodaji i promidžbenoj strategiji, ugovorima, proizvodnoj, tehnološkoj, komercijalnoj, financijskoj, tehničkoj i imovinsko-pravnoj dokumentaciji kao i podaci o plaćama svakog zaposlenog.

Poslovnom tajnom smatraju se također podaci i isprave koje ovlašteno tijelo Društva proglasi poslovnom tajnom i koje drugo tijelo kao povjerljive priopći Društvu.

### **Članak 50.**

Obveza čuvanja poslovne tajne odnosi se na sve dioničare bez obzira na broj i vrstu dionica kojima raspolažu, članove organa upravljanja Društvom, sve zaposlene u Društvu te na ostale osobe koje su na bilo koji način saznale podatke koji se smatraju poslovnom tajnom.

## **TRAJANJE I PRESTANAK DRUŠTVA**

### **Članak 51.**

Društvo je osnovano na neodređeno vrijeme.

Društvo prestaje na način i u postupku utvrđenom Zakonom.

## **IZMJENE I DOPUNE STATUTA**

### **Članak 52.**

Osim Upravnog odbora, pravo predlaganja izmjena i dopuna Statuta imaju i dioničari čije dionice pojedinačno ili zajednički čine najmanje 5% temeljnog kapitala Društva.

Dioničari iz stavka 1. ovog članka svoje pravo predlaganja ostvaruju na način da izvršnim direktorima Društva dostave prijedlog izmjena i dopuna Statuta s obrazloženjem, o kojem će izvršni direktori dati svoje pisano mišljenje te ga, zajedno s prijedlogom ovlaštenih dioničara, dostaviti Glavnoj skupštini na odlučivanje.

Izmjena Statuta je valjana tek od upisa u sudski registar.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 53.**

Ovaj Statut stupa na snagu upisom u sudski registar.

Ostali opći akti Društva doneseni prije primjene ovog Statuta primjenjivat će se u mjeri u kojoj nisu u suprotnosti s odredbama ovog Statuta, sve do donošenja novih akata.

Ovlaštena tijela Društva uskladit će postojeće akte s odredbama ovog Statuta u roku od šest (6) mjeseci od dana upisa ovog Statuta u sudski registar.

#### Članak 54.

Vjerodostojno tumačenje odredbi ovog Statuta daje Glavna skupština Društva i o tome odlučuje običnom većinom.

Izvornikom Statuta smatra se onaj tekst Statuta koji je valjano usvojen na Glavnoj skupštini Društva, koji je potpisan i na svakoj stranici parafiran od strane predsjedavajućeg Glavnog skupštinom.

Za čuvanje Statuta odgovorni su izvršni direktori, koji će biti dužni na zahtjev bilo kojeg dioničara omogućiti uvid u Statut ili mu, na njegov trošak, osigurati prijepis odnosno fotokopiju Statuta.

Izvornik Statuta i njegove izmjene i dopune čuvaju se uvezane u posebnu knjigu.

U Puli, 22. ožujka 2017. godine



**Arena Hospitality Group d.d.**

*Predsjedavajuća Glavne skupštine  
Vlasta Cukon*





## **DRUŠTVO**

### **Arena Hospitality Group d.d.**

Smareglina ulica 3

HR-52100 Pula

Republika Hrvatska

## **ZAJEDNIČKI VODITELJI IZDANJA I VODITELJI KNJIGE UPISA**

### **INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o.**

Masarykova 1

HR-10000 Zagreb

Republika Hrvatska

### **UniCredit Bank AG London Branch**

Moor House, 120 London Wall

London EC2Y 5ET

Ujedinjena Kraljevina

### **Zagrebačka banka d.d.**

Trg bana Josipa Jelačića 10

HR-10000 Zagreb

Republika Hrvatska

## **PRAVNI SAVJETNICI**

*Društva*

*za englesko i američko  
pravo*

*za hrvatsko pravo*

### **Norton Rose Fulbright LLP**

3 More London Riverside

London SE1 2AQ

Ujedinjena Kraljevina

### **Odvjetničko društvo Porobija & Porobija, j.t.d.**

Iblerov trg 10/VII, p.p. 92

HR-10000 Zagreb

Republika Hrvatska

*Zajedničkih voditelja izdanja i Voditelja knjige upisa*

*za englesko pravo*

*za hrvatsko pravo*

### **Hogan Lovells International LLP**

Atlantic House, 50 Holborn  
Viaduct

London EC1a 2FG

Ujedinjena Kraljevina

### **BOGDANOVIĆ, DOLIČKI & PARTNERI odvjetničko društvo**

Miramarska 24

HR-10000 Zagreb

Republika Hrvatska



