

# Porobija & Porobija

Odvjetničko društvo – Law Firm

Galleria Importanne, Iblerov trg 10/VII, p.p. 92, 10000 Zagreb, Croatia, Tel: +385 (1) 4693 999 Fax: +385 (1) 4693 900

**HRVATSKA AGENCIJA ZA  
NADZOR FINANCIJSKIH USLUGA  
Sektor za tržište kapitala**

Miramarska 24b, 10000 Zagreb  
(Agencija)  
n/p Gđa. Đurđica Mihotić Žižić  
Direktorica  
Fax: 01 6173 260

**ARENATURIST d.d.**

Pula, Smareglina ulica 3  
(Ciljno društvo)  
N/P Milena Perković  
Izvršna direktorica/CFO  
052 215 263

**ZAGREBAČKA BURZA d.d.**

Ivana Lučića 2a  
10000 Zagreb  
Faks: 01 4677 680

Zagreb, 1. ožujka 2016.g.

**Re: Obavijest o nastanku obveze objave ponude za preuzimanje**

Poštovani,

U skladu s odredbom članka 9 st. 3 i članka 11. st. 1 Zakona o preuzimanju dioničkih društava ("Zakon") u prilogu Vam dostavljamo Obavijest o nastanku obveze objave ponude za preuzimanje, s podacima iz članka 22 stavak 1 točke 1, 2, 3 i 4 Zakona.

Obavijest će se objaviti na način propisan odredbom članka 4 stavak 1 Zakona te u dnevnim glasilima Jutarnji list i Novi list.

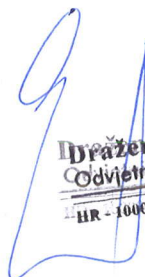
U skladu s odredbom članka 11. st. 2 i 3 Zakona Ciljno društvo je, nakon što Zagrebačka burza d.d. objavi Obavijest:

- a) o sadržaju objavljene Obavijesti, bez odgode, obavijestiti predstavnike radnika, ili u njihovoj odsutnosti radnike
- b) U roku od 3 dana nakon što Zagrebačka burza d.d. objavi Obavijest obavijestiti Agenciju o svim postupcima ili pregovorima s Ponuditeljem ili osobama koje djeluju zajednički s ponuditeljem, ili o tome da takvi postupci ili pregovori nisu u tijeku te dostaviti dokaz o obavještanju radnika o sadržaju objavljene Obavijesti.

S poštovanjem,

EURO SEA HOTELS N.V.  
koje zastupa

Odvjetničko društvo  
Porobija i Porobija  
Dražen Grubišić-Čabo  
Odvjetnik

  
**Dražen Grubišić-Čabo**  
Odvjetnik / Attorney at Law  
HR - 10000 Zagreb, Iblerov trg 10/VII



**Prilozi: Obavijest, Punomoć**

**OBAVIJEST O NASTANKU OBVEZE OBJAVLJIVANJA PONUDE ZA PREUZIMANJE SVIH DIONICA  
DRUŠTVA ARENATURIST d.d.**

Društvo Euro Sea Hotels N.V., koje je osnovano i postoji sukladno propisima Nizozemske, sa sjedištem u Claude Debussylaan 14, Vinoly Tower 5th Floor, 1082 MD Amsterdam, upisano u Trgovački registar nizozemske trgovačke komore pod brojem 33233798 (u daljnjem tekstu: „EURO SEA“ i/ili „Ponuditelj“), dio je grupacije „PPHE HOTEL GROUP“, putem društva PPHE Hotel Group Limited, osnovanog po propisima Guernsey-a (registracijski broj 47131) sa sjedištem u 1st and 2nd Floors, Elizabeth House, Les Ruettes Brayes, St. Peter Port, Guernsey GY1 1EW Channel Islands koja grupacija posjeduje licenciju „Park Plaza® Hotels & Resorts“ u 56 država, uključujući Hrvatsku.

Dana 29. veljače 2016.g. EURO SEA, kao kupac, sklopio je s društvima W2005/W2007 BORA S.À.R.L., društvo s ograničenom odgovornošću (a société à responsabilité limitée), osnovanom po propisima Luxemburga, sa sjedištem u 2 rue du Fosse, L-1536 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, upisanom u registar društava Luxemburga pod brojem B128.399 i COOP HOLDING BORA B.V., osnovanom po propisima Nizozemske, sa sjedištem u Teleportboulevard 140, Amsterdam 1043 EJ Amsterdam, Nizozemska, upisanom u Trgovački registar nizozemske trgovačke komore pod brojem 34282075, kao prodavateljima Ugovor („Sale and Purchase Agreement relating to the purchase of certain of the issued share capital of WH/DMREF Bora B.V. and certain shareholder loans“, u daljnjem tekstu: „Ugovor o prodaji“) temeljem kojeg EURO SEA, po ispunjenju određenih odgovornih uvjeta iz Ugovora, ima pravo steći poslovne udjele koji čine 80% temeljnog kapitala društva WH/DMREF Bora B.V. društva osnovanog po propisima Nizozemske, sa sjedištem u, Claude Debussylaan 14, Vinoly Tower 5th Floor, 1082MD Amsterdam, Nizozemska (u daljnjem tekstu: „WH/DMREF Bora“) čime će, zajedno s udjelima koje već drži u navedenom društvu, steći vlasništvo nad udjelima koji čine 100% temeljnog kapitala društva WH/DMREF Bora.

Činjenicom da Ponuditelj, temeljem Ugovora o prodaji, uz uvjet ispunjenja te po ispunjenju određenih odgovornih uvjeta iz Ugovora o prodaji, a koji se odnose isključivo na uobičajene potvrde jamstava iz Ugovora o prodaji te sazivanje i održavanje Glavne skupštine Ciljnog društva radi promjene članova Upravnog odbora, ima pravo steći poslovne udjele koji, zajedno s udjelima koje već drži, čine 100% temeljnog kapitala društva WH/DMREF Bora, Ponuditelj će, uz uvjet ispunjenja i po ispunjenju određenih odgovornih uvjeta iz Ugovora o prodaji steći i kontrolu nad W2005/Twenty-Eight B.V., društva osnovanog po propisima Nizozemske, sa sjedištem u Claude Debussylaan 14, Viñoly Tower 5th Floor, 1082MD Amsterdam, upisanog u Trgovački registar nizozemske trgovačke komore pod brojem 34248946 (W2005/Twenty-Eight B.V.).

W2005/Twenty-Eight B.V., vlasnik je poslovnih udjela koji čine 100% temeljnog kapitala društva W2005/Dvadeset Devet društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu (MBS: 080616533, OIB: 21869659408) (W2005/Dvadeset Devet). W2005/Dvadeset Devet vlasnik je poslovnih udjela koji čine 100% temeljnog kapitala društva W2005/Dvadeset Osam društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu (MBS: 080602969, OIB: 59259322415) (W2005/Dvadeset Osam).

W2005/Dvadeset Osam je imatelj 1.618.263 dionica društva ARENATURIST d.d. (ARENATURIST dioničko društvo za turizam i ugostiteljstvo, Pula, Smareglina ulica 3, Matični broj: 040022901, OIB: 47625429199) (u daljnjem tekstu: „Ciljno društvo“), oznake ARNT-R-A, što predstavlja 74,15% upisanog temeljnog kapitala u Ciljnom društvu. Ove dionice daju društvu W2005/Dvadeset Osam 1.618.263 (apsolutni iznos) ili 74,15% (relativni iznos) glasova u Glavnoj skupštini Ciljnog društva. Upisani temeljni kapital Ciljnog društva iznosi 43.650.000,00 kuna i podijeljen je na 2.182.500 redovnih dionica, nominalnog iznosa 20,00 kuna po dionici, oznake vrijednosnog papira ARNT-R-A, što ukupno predstavlja 100% upisanog temeljnog kapitala Ciljnog društva. Ponuditelj nije izravni imatelj dionica Ciljnog društva.

21

Neposrednim stjecanjem kontrole Ponuditelja nad društvom WH/DMREF Bora, te posrednim stjecanjem kontrole Ponuditelja nad društvom W2005/Dvadeset Osam, između Ponuditelja i društva W2005/Dvadeset Osam, uz uvjeti ispunjenja te po ispunjenju određenih odgovornih uvjeta iz Ugovora o prodaji, uspostaviti će se odnos zajedničkog djelovanja u smislu odredbe čl. 5. st. 4. t. 1. i 4. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/07, 36/09, 108/12, 90/13 – Odluka USRH broj: U-I-4469/2008 i dr., 99/13 – Odluka USRH broj: U-I-2470/2010 i dr., 148/13, u nastavku: Zakon o preuzimanju dioničkih društava).

Neposrednim stjecanjem kontrole od strane Ponuditelja nad društvom WH/DMREF Bora, te posrednim stjecanjem kontrole od strane Ponuditelja nad društvom W2005/Dvadeset Osam, po ispunjenju određenih odgovornih uvjeta iz Ugovora o prodaji, Ponuditelj će posredno steći i 1.618.263 dionica Ciljnog društva koje čine 74,15% upisanog temeljnog kapitala u Ciljnom društvu, koje daju društvu W2005/Dvadeset Osam 1.618.263 ili 74,15% glasova u Glavnoj skupštini Ciljnog društva

Sukladno čl. 6. st. 1. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, uspostavljanje odnosa zajedničkog djelovanja izjednačeno je sa stjecanjem dionica s pravom glasa Ciljnog društva. Time je za Ponuditelja i za društvo W2005/Dvadeset Osam, temeljem odredbe članka 9. st. 1 i st. 4. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, nastala obveza objavljivanja ponude za preuzimanje.

Ovime Ponuditelj, u skladu s čl. 9., st. 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, obavještava Hrvatsku agenciju za nadzor financijskih usluga, Zagrebačku burzu d.d. i Ciljno društvo o nastanku njegove obveze objavljivanja ponude za preuzimanje svih dionica Ciljnog društva. Ponuditelj izjavljuje da će, u rokovima i kao što propisuje Zakon o preuzimanju dioničkih društava, objaviti ponudu za preuzimanje. Ponuditelj namjerava ponuditi prosječnu cijenu dionice ostvarenu u trgovini dionicama Ciljnog društva na Zagrebačkoj burzi u tromjesečnom razdoblju koje je prethodilo nastanku obveze za preuzimanje.

Ponuditelj ovime također obavještava Hrvatsku agenciju za nadzor financijskih usluga, Zagrebačku burzu d.d. i Ciljno društvo da je dana 2. prosinca 2015.g. sklopio obvezujući sporazum s Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondom iz Zagreba, Heinzlova 70, OIB: 58384724129 („Allianz“) kojim se Ponuditelj, uz uvjet objave i provedbe ponude za preuzimanje dionica Ciljnog društva obvezao Allianz-u odmah po okončanju ponude za preuzimanje prodati, dok se Allianz od W2005/Dvadeset Osam obvezao kupiti 196.425 dionica Ciljnog društva koje čine 9% temeljnog kapitala Ciljnog društva, po cijeni od 285,00 kuna po dionici. Također, dana 25. studenog 2015.g., Ponuditelj je sklopio obvezujući sporazum s PBZ CROATIA OSIGURANJE d.d., društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondom iz Zagreba, Radnička cesta 44, OIB: 20455535575 (PBZ) kojim se Ponuditelj, uz uvjet objave i provedbe ponude za preuzimanje svih dionica Ciljnog društva, obvezao PBZ-u odmah po okončanju ponude za preuzimanje prodati, dok se PBZ od društva W2005/Dvadeset Osam obvezao kupiti 21.825 dionica Ciljnog društva koje čine 1% temeljnog kapitala Ciljnog društva, po cijeni od 285,00 kuna po dionici. Temeljem opisanog sporazuma potpisanog između Ponuditelja i PBZ-a, uz uvjet objave i provedbe ponude za preuzimanje svih dionica Ciljnog društva, Ponuditelj ima pravo prodaje, a PBZ, u slučaju Ponuditeljevog zahtjeva, ima obvezu kupnje dodatnih 87.300 dionica Ciljnog društva koje čine 4% temeljnog kapitala Ciljnog društva, po cijeni od 285,00 kuna po dionici. Ponuditelj ne djeluje zajednički ni s Allianz-om ni s PBZ-om.

U nastavku ova Obavijest sadrži neke osnovne informacije o grupi kojoj pripada Ponuditelj - PPHE Hotel Group.

PPHE Hotel Group zajedno sa svojim povezanim društvima (Grupa) posjeduje, iznajmljuje, franšizira i razvija luksuzne hotele najviše kvalitete i usluge u najvećim gradovima i regionalnim centrima, uglavnom u Europi. EURO SEA, zajedno s ostalim povezanim društvima iz Grupe, vlasnik je ili upravlja s 38 hotela, većinom u Europi. Dionice društva PPHE Hotel Group Limited listane su na Londonskoj burzi („PPHE Hotel Group Limited, LSE:PPH, Ordinary Share, ISIN: GG00B1Z5FH87“).

Grupa je osnovana 1989. godine akvizicijom hotela u Eindhovenu u Nizozemskoj. Grupa je značajno narasla tijekom posljednjih nekoliko godina te danas broji 38 hotela (u vlasništvu, pod upravljanjem, u najmu/franšizi) te nudi više od 8.300 smještajnih jedinica.

Daljnji plan razvoja Grupe uključuje razvoj dodatnih 1.500 soba realizacijom pet novih hotelskih projekata, od čega četiri u Londonu te jedan u Nürnbergu (Njemačka). Uz to, Grupa planira i povećanje smještajnih kapaciteta u jednom od postojećih londonskih hotela.

Većina hotela koje posluju u sastavu Grupe, djeluju pod okriljem dva zasebna brenda Park Plaza® Hotels & Resorts (u vlasništvu CarlsonSM, Inc.) i art'otel® (u vlasništvu Grupe). Grupa posjeduje ekskluzivnu licenciju CarlsonsSM, globalne hotelske i putničke grupacije za razvoj i upravljanje Park Plaza® hotelima i resortima u regiji Europe, Srednjeg istoka i Afrike (EMEA). Grupa trenutno posluje na tržištima Velike Britanije, Nizozemske, Njemačke, Mađarske, Hrvatske i Izraela te zapošljava više od 2.600 zaposlenika.

Dotadne informacije o Ponuditelju kao i objave o preuzimanju Ciljnog društva dostupne su na web stranicama Grupe: <http://www.pphe.com/investors>.

Osnovni financijski podaci o Ponuditelju i Grupi daju se u sljedećoj tabeli:

<i>EUR 000</i>	31.12.2013 (Grupa)	31.12.2014 (Grupa)	30.06.2014 (Grupa)	30.06.2015 (Grupa)
<b>Račun dobiti i gubitka</b>				
Prihodi od prodaje	244.761	270.442	125.359	140.952
Materijalni troškovi	86.279	92.045	45.588	49.505
Troškovi osoblja	65.297	73.214	34.502	37.466
Troškovi amortizacije	23.862	24.405	11.994	13.014
Financijski prihodi	4.772	6.599	2.221	3.786
Financijski rashodi	30.005	32.083	15.376	16.641
Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	-2.658	-2.928	-2.551	-2.678
Neto dobit / Gubitak	27.659	41.413	17.878	15.050
<b>Bilanca</b>				
Nematerijalna imovina	35.386	32.588	33.986	31.181
Materijalna imovina	944.615	989.799	966.585	1.086.280
Financijska imovina	72.184	67.319	60.808	70.654
Potraživanja	21.637	22.789	24.797	24.522
Novac i novčani ekvivalenti	41.498	70.173	53.660	54.947
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	0	0	0	0
Ukupno aktiva	1.115.320	1.182.668	1.139.836	1.267.584
Kapital i rezerve	298.116	323.868	306.269	349.271
Ukupno dugoročne obveze	746.836	799.661	771.369	856.115
Ukupno kratkoročne obveze	70.368	59.139	62.198	62.198
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	0	0	0	0
Ukupno pasiva	1.115.320	1.182.668	1.139.836	1.267.584
<b>Izveštaj o novčanom tijeku</b>				
Novčani tijek od poslovnih aktivnosti	48.812	65.893	31.763	29.959

21



Novčani tijek od investicijskih aktivnosti	-63.888	-46.808	-17.970	-34.604
Novčani tijek od financijskih aktivnosti	11.768	9.590	-1.631	-10.581
Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	-3.308	28.675	12.162	-15.226
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	44.806	41.498	41.498	70.173
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	41.498	70.173	53.660	54.947

	Grupa				Grupa			
	Stanje na dan 1.1. 2013	Stanje na dan 31.12. 2013	Stanje na dan 1.1. 2014	Stanje na dan 31.12. 2014	Stanje na dan 1.1. 2014	Stanje na dan 30.6. 2014	Stanje na dan 1.1.2015.	Stanje na dan 30.6. 2015
Temeljni kapital	239.504	239.504	239.504	239.814	239.504	239.523	239.814	240.410
Trezorske dionice	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701
Tečajne rezerve	-34.471	-34.543	-34.543	-30.305	-34.543	-32.169	-30.305	-21.314
Ostale rezerve	-59.150	-48.816	-48.816	-60.228	-48.816	-50.913	-60.228	-53.724
Zadržana dobit	123.881	145.672	145.672	178.288	145.672	159.492	178.288	187.600
Ukupno	266.063	298.116	298.116	323.868	298.116	312.232	323.868	349.271

EUR 000	31.12.2013. (Ponuditelj)	31.12.2014. (Ponuditelj)
<b>Račun dobiti i gubitka</b>		
Prihodi od prodaje	600	600
Materijalni troškovi	176	153
Troškovi osoblja	202	410
Troškovi amortizacije	0	0
Financijski prihodi	5.109	6.312
Financijski rashodi	1.460	3.744
Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	0	104.196
Neto dobit / Gubitak	3.783	105.824
<b>Bilanca</b>		
Nematerijalna imovina	0	0
Materijalna imovina	0	0
Financijska imovina	281.057	300.022
Potraživanja	3.115	6.752
Novac i novčani ekvivalenti	590	9.118

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	0	0
Ukupno aktiva	284.762	315.892
Kapital i rezerve	151.622	153.250
Ukupno dugoročne obveze	76.974	95.895
Ukupno kratkoročne obveze	56.166	66.747
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	0	0
Ukupno pasiva	284.762	315.892

	Ponuditelj			
	Stanje na dan 1.1. 2013	Stanje na dan 31.12 2013	Stanje na dan 1.1. 2014	Stanje na dan 31.12 2014
Temeljni kapital	101.568	101.568	101.568	101.568
Trezorske dionice	0	0	0	0
Tečajne rezerve	93	93	93	93
Ostale rezerve	0	0	0	0
Zadržana dobit	46.178	49.961	49.961	51.589
Ukupno	147.893	151.622	151.622	153.250

Napomena: Svi iznosi navedeni su u tisućama eura (EUR) i prikazuju revidirane konsolidirane financijske izvještaje Grupe za 2013. i 2014. godinu, nerevidirane izvještaje za prvo polugodište 2014. i 2015. godine za Grupu te nekonsolidirane revidirane financijske izvještaje Ponuditelja za 2013. i 2014. godinu. Financijske tablice Ponuditelja ne sadrže izvještaje o novčanom toku s obzirom da Ponuditelj nije obavezan sastavljati iste.

Financijski podaci o Grupi također su javno dostupni na web stranici Londonske burze: <http://www.londonstockexchange.com/exchange/prices-and-markets/stocks/summary/company-summary/GG00B1Z5FH87GGGBXSSX3.html?lang=en>

Ponuditelj će objaviti ovu Obavijest u prvom sljedećem izdanju Narodnih novina i dnevnih listova Jutarnji list i Novi list.

EURO SEA HOTELS N.V.  
koje zastupa

Odvjetničko društvo  
Porobija i Porobija

**Dražen Grubišić-Čabo**  
Odvjetnik / Attorney at Law  
HR - 10000 Zagreb, Iblerov trg 10/VII

