

Zagrebačka burza d.d.
Ivana Lučića 2a
10 000 Zagreb

U Zagrebu, 31.10.2016.

Predmet: Dostava ponude za preuzimanje i rješenja HANFA-e (Medora hoteli i ljetovališta d.d.)

Poštovani,

Temeljem odredbi članka 27. stavka 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, ovim putem dostavljamo Ponudu za preuzimanje redovnih dionica trgovačkog društva Medora hoteli i ljetovališta d.d. iz Podgore, Mrkušića dvori 2, OIB: 90637704245, zajedno s Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga kojim se navedena ponuda odobrava.

Molimo Vas da navedeno bez odgode objavite na internetskim stranicama Zagrebačke burze d.d.

S poštovanjem,

Ivan Krivičić
Predsjednik Uprave
Agram invest d.d.



Sukladno odredbama članka 9. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (u daljnjem tekstu: Zakon) **Agram invest d.d. za ulaganje, upravljanje i savjetovanje, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 19330941681,**
Objavljuje

**PONUĐU ZA PREUZIMANJE REDOVNIH DIONICA TRGOVAČKOG DRUŠTVA
MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d.**

1. PODACI O CILJNOM DRUŠTVU

Medora hoteli i ljetovališta d.d., sa sjedištem u Podgori, Mrkušića dvori 2, MBS: 060008652, OIB: 90637704245 (u daljnjem tekstu: Ciljno društvo). Upisani temeljni kapital Ciljnog društva iznosi 52.662.500,00 kuna te je podijeljen na 5.266.250 redovnih dionica, pojedinačne nominalne vrijednosti 10,00 kuna svaka što čini 100,00% temeljnog kapitala Ciljnog društva. Od ukupnog broja redovnih dionica, 2.616.250 redovnih dionica se vodi kao nematerijalizirani vrijednosni papir na ime u sustavu Središnjeg klirinško depozitarnog društva d.d. pod oznakom HPDG-R-A, ISIN: HRHPDGRA0006 i uvrštene su trgovanje na Redovitom tržištu Zagrebačke burze d.d. te predstavljaju 49,67956% udjela u ukupnom broju redovnih dionica, temeljnom kapitalu i broju glasova. Preostalih 2.650.000 redovnih dionica se vodi kao nematerijalizirani vrijednosni papir na ime u sustavu Središnjeg klirinško depozitarnog društva d.d. pod oznakom HPDG-R-C, ISIN: HRHPDGRC0004 i nije uvršteno na uređeno tržište kapitala, te predstavlja 50,32043% udjela u ukupnom broju redovnih dionica, temeljnom kapitalu i broju glasova. Po svim pravima redovne dionice HPDG-R-A i HPDG-R-C su međusobno jednake.

2. PODACI O PONUĐTELJU

Agram invest d.d. za ulaganje, upravljanje i savjetovanje, Ulica grada Vukovara 74, Zagreb, OIB: 19330941681 (dalje u tekstu: Ponuditelj). Djelatnosti društva su:

- upravljačke djelatnosti holding-društava
- financiranje komercijalnih poslova, uključujući izvozno financiranje na osnovi otkupa s diskontom i bez regresa, dugoročnih nedospjelih potraživanja osiguranih financijskim instrumentima (engl. forfeiting)
- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
- poslovanje nekretninama

Temeljni kapital Ponuditelja je 20.000.000,00 kn.

Najvažnija djelatnost Ponuditelja je posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu, financiranje te upravljanje vlastitom imovinom transakcijama na financijskim tržištima.

Od osnivanja pa do kraja 2015. godine osnovna djelatnost ponuditelja bilo je osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima. Početkom 2016. godine Ponuditelj je promijenio djelatnost u prethodno navedene.

Daljnji razvoj Ponuditelja ne predviđa značajnije promjene, Ponuditelj će i dalje obavljati svoje registrirane djelatnosti te će nastaviti upravljati vlastitom imovinom poduzimanjem transakcija na financijskim tržištima.

Dodatne informacije o ponuditelju dostupne su na web stranici www.agram-invest.hr.
 Osnovni financijski podaci o Ponuditelju daju se u sljedećoj tabeli:

<i>(svi iznosi iskazani su u tisućama kuna)</i>	31.12.2014.	31.12.2015.
Račun dobiti i gubitka		
Prihod od prodaje	2,254	1,724
Ostali prihodi	20	95
Materijalni troškovi	826	736
Troškovi osoblja	651	932
Troškovi amortizacije	109	153
Financijski prihodi	39,630	45,841
Financijski rashodi	18,305	24,071
Neto dobit	16,303	15,413
Bilanca		
Nematerijalna imovina	170	182
Materijalna imovina	207	144
Financijska imovina	514,869	665,291
Potraživanja	3,859	8,540
Novac i novčani ekvivalenti	14,626	10,555
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	576	578
Ukupna aktiva	534,309	686,904
Kapital i rezerve	24,779	36,948
Ukupno dugoročne obveze	115,890	250,170
Ukupno kratkoročne obveze	393,451	399,322
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	189	465
Ukupna pasiva	534,309	686,904
Izvještaj o novčanom tijeku		
Novčani tijek od poslovnih aktivnosti	20,870	19,461
Novčani tijek od investicijskih aktivnosti	-19,310	135,782
Novčani tijek od financijskih aktivnosti	12,150	-159,314
Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	13,710	-4,072
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	916	14,626
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	14,626	10,555

Izvještaj o promjenama kapitala

	Stanje na dan 01.01.2014.	Stanje na dan 31.12.2014.	Stanje na dan 01.01.2015.	Stanje na dan 31.12.2015.
Temeljni kapital	1.000	1.000	1.000	1.000
Revalorizacijske rezerve	-283	-135	-135	4,122
Zakonske rezerve	133	133	133	133
Ostale rezerve	-	-	0	0
Zadržana dobit	13,963	13,963	23,781	23,781
Dobit ili gubitak tekuće godine	-	16,302	-	15,412
Isplata dividendi	-	-6.484	-	-7.500
Ukupno	14,813	24,779	24,779	36,948

Svi podaci navedeni u prethodnim tabelama preuzeti su iz revidiranih godišnjih izvješća Ponuditelja. Kompletna izvješća dostupna su na linku <http://www.agram-invest.hr/rezultati/financijski-izvjestaji/> te na stranicama FINA-e, www.fina.hr.

Ponuditelj napominje kako je dana 14.07.2016. u registru Trgovačkog suda u Zagrebu proveden upis povećanja temeljnog kapitala Ponuditelja s 1.000.000 kn na 20.000.000 kn.

3. PODACI O OSOBAMA S KOJIMA PONUDITELJ DJELUJE ZAJEDNIČKI TE OPIS NAČINA ZAJEDNIČKOG DJELOVANJA

Ponuditelj djeluje samostalno.

4. PODACI O VRSTI, RODU I BROJU (U APSOLUTNOM I RELATIVNOM IZNOSU) REDOVNIH DIONICA I GLASOVA CILJNOG DRUŠTVA KOJE DRŽI PONUDITELJ

Ponuditelj drži ukupno 4.159.150 redovnih dionica Ciljnog društva, što predstavlja 78,97745% temeljnog kapitala Ciljnog društva i 4.159.150 (78,97745%) glasova na skupštini Ciljnog društva. Ciljno društvo ne drži vlastite redovne dionice.

Ponuditelj drži sljedeće apsolutne i relativne udjele u različitim rodovima redovnih dionica Ciljnog društva:

- a. 2.119.150 redovnih dionica HPDG-R-A (udio od 80,99952%);
- b. 2.040.000 redovnih dionica HPDG-R-C (udio od 76,98113%)

Dionice koje ponuditelj drži nalaze se na sljedećim računima pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu:

Oznaka dionica	Broj SKDD računa	Broj dionica
HPDG-R-A	8958360	403.000
HPDG-R-A	4452160	1.192.950
HPDG-R-A	9555986	523.200
HPDG-R-C	8958360	1.250.000
HPDG-R-C	9555986	790.000

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

Predmet ponude za preuzimanje su sljedeće redovne dionice koje se vode kao nematerijalizirani vrijednosni papiri na ime u sustavu Središnjeg klirinško depozitarnog društva d.d., a na kojima nema zasnovanih tereta (upisanih ili neupisanih):

- 497.100 redovnih dionica oznake HPDG-R-A, ISIN: HRHPDGRA0006 te
- 610.000 redovnih dionica oznake HPDG-R-C, ISIN: HRHPDGRC0004

odnosno ukupno 1.107.100 redovnih dionica Ciljnog društva, uz uvjet da su iste u cijelosti otplaćene prema Centru za restrukturiranje i prodaju (CERP).

6. IZJAVA PONUDITELJA

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

7. CIJENA PO REDOVNOJ DIONICI

Ponuditelj se obvezuje platiti cijenu od 12,41 kunu po svakoj redovnoj dionici koja udovoljava uvjetima ove Ponude za preuzimanje. Ponuđena cijena od 12,41 kunu po redovnoj dionici predstavlja najvišu cijenu stjecanja po kojoj je Ponuditelj stekao redovne dionice i to u transakciji 22.08.2016.

Ponuditelj je stjecao redovne dionice Ciljnog društva i kroz sljedeće transakcije, a u periodu od 1 godine koji prethodi danu nastanka obveze objave ponude za preuzimanje:

Datum	Količina	Oznaka redovne dionice	Udio u temeljnom kapitalu, broju glasova i broju redovnih dionica, nakon opisanog stjecanja	Cijena stjecanja, po redovnoj dionici	Link na javnu objavu	Dodatne informacije
02.11.2015.	523.214	HPDG-R-B	19,99%	10,00 kn	http://zse.hr/userdocsimages/novosti/HPDG_20180e41-c1c4-4642-8161-81f0d6a9c8c1.pdf	Dionice s oznakom HPDG-R-B konvertirane i uvrštene na Redovito tržište Zagrebačke burze, link http://zse.hr/userdocsimages/novosti/GONUPg8DI3mGD E73JAdypw==.pdf
11.02.2016. Povećanje temeljnog kapitala	Stečeno 900.000 redovnih dionica (Ukupno stanje vlasničke pozicije 1.423.214)	HPDG-R-C	35,43%	10,00 kn	http://zse.hr/userdocsimages/novosti/HPDG_c7600c13-b422-4822-9057-db7f8e698c70.pdf	Obavijest Ciljnog društva o povećanju kapitala http://zse.hr/userdocsimages/novosti/l3sGOQOkvQbz2o9TfhLsw==.pdf
18.08.2016. Povećanje temeljnog kapitala	Stečeno 1.250.000 redovnih dionica (Ukupno stanje vlasničke pozicije 2.563.214 redovnih dionica, neto od otpuštenih 110.000 HPDG-R-C)	HPDG-R-C	48,67%	10,00 kn	Nije bilo obveze objave obzirom nije prijeđen niti jedan prag propisan Zakonom o tržištu kapitala	Obavijest Ciljnog društva o povećanju kapitala http://zse.hr/userdocsimages/novosti/HPDG_c2a094bdef71-438c-880b-7dd904c31a96.pdf
22.08.2016. OTC transakcija, nastanak obveze objave ponude za preuzimanje	Stečeno 1.595.936 redovnih dionica (Ukupno stanje vlasničke pozicije 4.159.150 redovnih dionica)	HPDG-R-A	78,97745%	12,41 kn	http://zse.hr/userdocsimages/novosti/HPDG_39cd03ec-2bd3-43c8-84ec-2993ba4641b8.pdf	Obavijest o nastanku obveze objave ponude za preuzimanje http://zse.hr/userdocsimages/novosti/6HNwmbEgArYYoEdDQPEd7w==.pdf

Cijena utvrđena Elaboratom o procjeni fer vrijednosti redovnih dionica Ciljnog društva odnosi se jednako na obje serije redovnih dionica Ciljnog društva, i HPDG-R-A i HPDG-R-C.

Prema potvrdi Zagrebačke burze d.d. od dana 29.08.2016., prosječna cijena dionica Ciljnog društva ostvarena na burzi u zadnja tri mjeseca prije nastanka obveze za objavljivanje ove ponude za preuzimanje iznosila je 26,75 kuna po dionici. Međutim, u zadnja tri mjeseca prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje predmetnim dionicama na uređenom tržištu trgovano je u 1,64% trgovinskih dana, dakle manje od 1/3 trgovinskih dana. Zbog toga cijena sa Zagrebačke burze d.d. nije uzeta kao relevantna pri utvrđivanju cijene u ponudi za preuzimanje.

Stoga je, sukladno Zakonu, napravljen Elaborat o procjeni fer vrijednosti redovnih dionica Ciljnog društva na dan 22.08.2016., a koji su izradila Ručević vještačenja d.o.o. te revidirao neovisni ovlašteni revizor Anis revizija d.o.o. Temeljem Elaborata fer vrijednost dionica na dan nastanka obveze za preuzimanje iznosi 10,72 kuna po dionici. Metode korištene u Elaboratu su Metoda diskontiranja novčanih tokova i Metoda usporedivih kompanija. Metoda diskontiranja slobodnih novčanih tokova ukazuje na vrijednost dionice od 9,56 kn, dok metoda usporedivih kompanija ukazuje na cijenu 11,88 kn. Uz davanje jednakog značaja objema metodama te uprosječivanjem dobivenih fer vrijednosti dionice, Procjenitelj je došao do vrijednosti redovnih dionica Ciljnog društva od 10,72 kn. Procjenitelj nije naišao na posebne poteškoće u procesu procjenjivanja, unatoč činjenici da je Ciljno društvo nedavno sklopilo predstečajnu nagodbu. Posebnost u strukturi kapitala Ciljnog društva odnosi se na zamjenjive obveznice, ukupno 2.000.000 obveznica jedinične nominalne vrijednosti 10,00 kuna, a koje mogu biti zamijenjene za redovne dionice u omjeru 1:1. Navedena činjenica obrađena je u obje korištene metode pretpostavkom vjerojatnosti zamjene od 50%.

U razdoblju od godine dana koje je prethodilo danu nastanka obveze za objavu ponude za preuzimanje, Ponuditelj nije stjecao dionice Ciljnog društva po cijeni višoj od 12,41 kunu po dionici.

Ponuđena cijena od 12,41 kunu po dionici jednaka je najvišoj cijeni po kojoj je Ponuditelj stjecao dionice Ciljnog društva u razdoblju od godine dana koje je prethodilo danu nastanka obveze za objavu ove ponude za preuzimanje, uključujući i stjecanje temeljem kojeg je nastala obveza objavljivanja ponude za preuzimanje, a ujedno je i viša od Elaboratom utvrđene fer vrijednosti dionice na dan nastanka obveze za preuzimanje.

8. IZVORI I NAČIN OSIGURANJA NAKNADE ZA PLAĆANJE REDOVNIH DIONICA KOJE SU PREDMET PONUDE ZA PREUZIMANJE

Iznos naknade za plaćanje za redovne dionice koje su predmet ponude za preuzimanje i sve potrebne iznose i troškove koji proizlaze iz ove ponude za preuzimanje snosit će Ponuditelj iz vlastitih sredstava.

Kao osiguranje naknade za plaćanje redovnih dionica koje su predmet ove ponude za preuzimanje kao i svih troškova dioničara koji proizlaze iz ove ponude za preuzimanje, Ponuditelj je uplatio depozit u iznosu 13.821.761,00 kn na transakcijski račun depozitara (Središnje klirinško depozitarno društvo d.d.) i to 6.251.186,00 kn za dionice HPDG-R-A te 7.570.575,00 kn za dionice HPDG-R-C).

Kao osiguranje plaćanja troškova korporativne akcije depozitaru (Središnjem klirinško depozitarnom društvu d.d.) ponuditelj je uplatio depozit u iznosu 74.568,50 kn na transakcijski račun.

9. ROK PLAĆANJA

Ponuditelj će putem depozitara obaviti isplatu kupoprodajne cijene za pohranjene dionice sukladno uvjetima iz ove ponude za preuzimanje u roku 7 dana od isteka roka trajanja ponude za preuzimanje.

10. ROK TRAJANJA PONUDE ZA PREUZIMANJE

Rok trajanja ove ponude za preuzimanje je 28 kalendarskih dana od objave u Narodnim novinama i na stranicama Zagrebačke burze d.d., s time da rok počinje teći od dana kasnije objave.

11. PODACI O DEPOZITARU

Depozitar za dionice Ciljnog društva je Središnje klirinško depozitarno društvo, dioničko društvo sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 62/a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS 080138626, OIB 64406809162.

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

Dioničari koji imaju dionice i žele prihvatiti ovu ponudu, obvezni su do isteka trajanja ponude za preuzimanje dostaviti depozitaru SKDD pisani nalog za prihvata/povlačenje pohrane dionica u ponudi za preuzimanje (obrazac KA-POP). Obrazce KA-POP koji služe za prihvata ponude SKDD kao depozitar će dostaviti svim dioničarima Ciljnog društva na adresu naznačenu kod depozitara, a dioničari ih mogu i osobno preuzeti u sjedištu ili na internetskim stranicama SKDD-a kao depozitara (www.skdd.hr). SKDD kao depozitar će uz obrazac dostaviti svakom dioničaru i obavijest o objavljenoj ponudi za preuzimanje.

Predmetni obrasci dostavljaju se depozitaru na jedan od sljedećih načina:

- a) Osobno kod depozitara (Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Zagreb, Heinzelova 62/a) u kojem slučaju potpis dioničara na obrascu ne mora biti javnobilježnički ovjeren;
- b) Preporučenom poštom depozitaru (Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Zagreb, Heinzelova 62/a) u kojem slučaju potpis dioničara na obrascu mora biti javnobilježnički ovjeren.

Depozitar će unutar roka trajanja ove ponude primiti dostavljenu dokumentaciju u pohranu. Depozitar zadržava pravo provjere vjerodostojnosti zaprimljene dokumentacije.

Nepotpuni ili neispravni nalozi za prihvata ponude (obrazac KA-POP) smatrat će se kao da nisu podneseni niti zaprimljeni. Dionice se pohranjuju preknjižbom s računa dioničara na poseban račun koji će depozitar otvoriti za potrebe pohrane dionica radi prihvaćanja ove ponude za preuzimanje.

Smatrat će se da je prihvata ponude učinjen u roku ako je ispravna dokumentacija sukladno ovoj ponudi predana na pošti ili neposredno depozitaru unutar roka trajanja ponude za preuzimanje. Ako se nalog upućuje poštom, mora biti predan preporučeno pošti najkasnije zadnji dan roka važenja ponude. U tom slučaju, dan predaje pošti smatra se danom predaje depozitaru, ukoliko je nalog kod depozitara zaprimljen unutar tri radna dana od zadnjeg dana važenja ponude.

Svaki ispravan nalog o pohrani dionica sačinjen sukladno odredbama ove ponude koji će zajedno s ostalim ovom ponudom određenim ispravama biti zaprimljen na prethodno navedeni način, imat će učinak prihvaćanja ove ponude za preuzimanje uz obvezu Ponuditelja da putem depozitara obavi isplatu kupoprodajne cijene za pohranjene dionice sukladno uvjetima iz ove ponude u roku 7 dana od isteka trajanja ove ponude, na račune dioničara koje su oni kod depozitara odredili kao račun za isplatu. Nakon plaćanja i preknjižbe pohranjenih dionica, depozitar će otpremiti dioničarima:

1. Izvještaj o provedenoj isplati na račun – za dioničare kojima je obavljena isplata na račun;
2. Izvještaj o nemogućnosti isplate – za one dioničare kojima nije provedena isplata na račun, s uputom da dostave podatke o računu na koji će im se isplatiti kupovna.

Dioničar ne može raspolagati dionicama koje je pohranio radi prihvaćanja ove ponude.

Do isteka roka trajanja ove ponude dioničar može pohranjene dionice povući iz pohrane i time odustati od prihvata ove ponude za preuzimanje, odnosno prodaje dionica Ponuditelju. Dioničar povlači dionice iz pohrane pisanim nalogom za prihvata/povlačenje pohrane dionica u ponudi za preuzimanje (obrazac KA-POP) koji pisani nalog dostavlja depozitaru na način i u rokovima određenim za prihvata ove ponude za preuzimanje nakon čega će pohranjene dionice depozitar vratiti s posebnog računa na račun dioničara.

Za svaku neotplaćenu dionicu Ciljnog društva Ponuditelj se obvezuje platiti iznos od 12,41 kunu po dionici, umanjen za iznos obveze otplate tih dionica prema Centru za restrukturiranje i prodaju (dalje u tekstu: CERP). Ukoliko prema obračunu CERP-a preostali obroci otplate za neotplaćene dionice Ciljnog društva premašuju cijenu određenu ovom ponudom za preuzimanje, takve dionice nisu predmet ove ponude za preuzimanje niti će biti predmetom pohrane u skladu s člankom 36. stavkom 2. Zakona o preuzimanju dioničkih društava.

Za neotplaćene dionice, dioničar je dužan prilikom pohrane priložiti i originalnu potvrdu CERP-a o broju otplaćenih i neotplaćenih dionica te obračun za prijevremenu otplatu preostalih obroka u jednokratnom iznosu. U tom slučaju, Ponuditelj će najprije izvršiti plaćanje ukupne obveze prema CERP-u, a razliku do ukupne cijene iz Ponude isplatit će dioničaru koji je pohranio dionice radi preuzimanja.

13. NAMJERA PONUDITELJA U POGLEDU BUDUĆEG POSLOVANJA CILJNOG DRUŠTVA

i. Namjera Ponuditelja u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog društva i Ponuditelja; Strateški planovi Ponuditelja

Po okončanju ponude za preuzimanje, Ponuditelj nema namjeru mijenjati poslovanje Ciljnog društva. Ponuditelj namjerava uravnotežiti poslovanje Ciljnog društva i podržati njegov budući razvoj i ulaganja u neobnovljene kapacitete kojima Ciljno društvo raspolaže (hotel Podgorška).

Ponuditelj nema namjeru izmijeniti način korištenja imovine Ciljnog društva, niti stvoriti buduće obveze Ciljnog društva izvan uobičajenog tijeka poslovanja, odnosno razvoja turističke ponude.

Ciljnim društvom upravljaju funkcionirajući organi društva, sačinjeni od odabranih profesionalaca te posluje samostalno i održivo. Ponuditelj u svojstvu većinskog vlasnika planira voljno sagledati daljnje potrebe za sudjelovanjem u eventualnim emisijama vlasničke glavnice usmjerenima u pravcu daljnjeg podizanja kategorizacije ostalih, još neobnovljenih kapaciteta na ciljanu 4*, standarda Ciljnog društva. Ponuditelj namjerava na temelju stručnog mišljenja Uprave Ciljnog društva i tržišnih trendova razmatrati razvoj neobnovljenih kapaciteta (hotel Podgorška) u srednjem roku (za sezonu 2018. ili 2019. godine). U kratkom roku Ponuditelj će podržati daljnji razvoj infrastrukture Ciljnog društva (parkirališni kapaciteti, a čija će se vrijednost znati po završetku izrade studije, ulaganje u Kamp Sutikla u visini 1 milijun EUR tijekom 2018. godine te u golf vještalište 0,2 milijuna EUR tijekom 2017. godine...), a kako bi se Ciljno društvo pozicioniralo kao pružatelj usluga s visokim standardima.

Uprava Ciljnog društva nije predvidjela ulaganje u podizanje kvalitete hotela Borak, kapaciteta 10 smještajnih jedinica, u bližem vremenskom periodu. Ponuditelj namjerava dati podršku menadžmentu Ciljnog društva u promicanju Ciljnog društva i Podgore kao poželjne destinacije za turističke posjete u periodu travanj-listopad.

Ponuditelj nema namjeru predlagati povlačenje dionica s uređenog tržišta kapitala.

Ponuditelj u ovom trenutku ima vlasničku poziciju od 78,97745% u temeljnom kapitalu, broju redovnih dionica i glasačkim pravima Ciljnog društva. U ovisnosti o rezultatima Ponude, vlasnička pozicija može porasti. Poslovanje Ciljnog društva utjecat će na diverzifikaciju poslovnih aktivnosti Ponuditelja i izvora prihoda te za Ponuditelja predstavlja sudjelovanje u rastućem

segmentu gospodarstva Republike Hrvatske, turizmu, za koji Ponuditelj očekuje stabilan razvoj i u budućem periodu.

ii. Politika zapošljavanja i radnopravni status radnika Ciljnog društva i Ponuditelja

Ciljno društvo zapošljava 56 radnika s ugovorom na neodređeno. Tijekom turističke sezone Ciljno društvo dodatno zapošljava između 190 i 200 sezonskih radnika.

Ponuditelj smatra vrijednim zadržati u sklopu redovnog poslovanja sve motivirane, kvalificirane i sposobne radnike te očekuje da ponuda za preuzimanje neće imati negativan učinak na prava i trenutni status radnika Ciljnog društva. Namjera Ponuditelja je nastavak suradnje s radnicima Ciljnog društva. Ponuda za preuzimanje neće utjecati na politiku zapošljavanja i radnopravni status radnika Ciljnog društva ili Ponuditelja.

iii. Mjesto obavljanja djelatnosti Ciljnog društva i Ponuditelja

Ponuditelj nema namjeru mijenjati lokaciju, sjedište ili mjesto obavljanja djelatnosti Ciljnog društva ili Ponuditelja.

iv. Namjera Ponuditelja u vezi s Upravom Ciljnog društva

Ponuditelj u ovom trenutku nema namjeru mijenjati Upravu Ciljnog društva. Ponuditelj namjerava omogućiti Ciljnom društvu zadržavanje izvršnog menadžmenta te samostalno upravljanje poslovanjem i donošenje odluka.

Ponuditelj će razmotriti izmjenu pojedinih članova Nadzornog odbora Ciljnog društva kako bi imenovao svoje predstavnike, a koji bi s obzirom na svoju stručnost i iskustvo pridonijeli razvoju Ciljnog društva.

Članovima Uprave ili Nadzornog odbora nisu dana niti učinjena izglednim novčana i nenovčana davanja ili druge pogodnosti.

14. MJERODAVNO PRAVO I NADLEŽNOST

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

Ivan Krivičić
Predsjednik Uprave
Agram invest d.d.





REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA AGENCIJA ZA NADZOR
FINANCIJSKIH USLUGA

KLASA: UP/I-976-02/16-02/08
URBROJ: 326-01-770-772-16-20

Zagreb, 28. listopada 2016.

Na temelju odredaba članka 15. točke 3. i članka 8. stavka 1. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (Narodne novine br. 140/05 i 12/12), te članka 24. stavka 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. br. 109/07, 36/09, 108/12, 90/13-Odluka USRH, 99/13-Odluka USRH i 148/13, dalje: ZPDD), Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, temeljem zahtjeva društva AGRAM Invest d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 19330941681, za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje društva MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d., Podgora, Mrkušića dvori 2, OIB: 90637704245, na sjednici Upravnog vijeća održanoj dana 28. listopada 2016. donijela je

RJEŠENJE

1. Društvu AGRAM Invest d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 19330941681, odobrava se objavljivanje ponude za preuzimanje društva MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d., Podgora, Mrkušića dvori 2, OIB: 90637704245.
2. Ovo rješenje objavit će se na internetskoj stranici Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga.

Obrazloženje

I. Društvo AGRAM Invest d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, OIB: 19330941681 (dalje: Ponuditelj), podnijelo je Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (dalje: Agencija) dana 21. rujna 2016., zahtjev za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje društva MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d., Podgora, Mrkušića dvori 2, OIB: 90637704245 (dalje: Ciljno društvo), s tekstom ponude za preuzimanje i ispravama navedenim u članku 22. stavku 3. ZPDD-a, a konačne izmjene i dopune predmetnog zahtjeva dana 25. listopada 2016. godine.

II. U skladu s odredbom članka 2. stavka 1. točke 2. ZPDD, ponuda za preuzimanje je javno objavljena ponuda, obvezna ili dobrovoljna, upućena svim dioničarima ciljnog društva za stjecanje svih dionica s pravom glasa, uz uvjete i način određen ZPDD-om. Ciljno društvo se, člankom 2. stavkom 1. točkom 1. podtočkom a) alinejom 1. ZPDD-a, definira kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj čije su dionice s pravom glasa uvrštene na uređeno tržište u Republici Hrvatskoj u smislu odredbi Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine br. 188/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15 i 110/15, dalje: ZTK).

Prema podacima kojima Agencija raspolaže kao i prema javno dostupnim podacima Zagrebačke burze d.d., Zagreb, Ivana Lučića 2a, na dan nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva, temeljni kapital Ciljnog društva iznosi 52.662.500,00 kuna te je podijeljen na 5.266.250 redovnih dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 10,00 kuna, od kojih je 2.616.250 redovnih dionica, oznake HPDG-R-A, uvršteno na uređenom tržištu Zagrebačke burze d.d. (segment Redovito tržište) dok preostalih 2.650.000 redovnih

HANFA

dionica Ciljnog društva, oznake: HPDG-R-C, nije uvršteno na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d.

III. Obveza objavljivanja ponude za preuzimanje nastala je za Ponuditelja, sukladno odredbi članka 9. stavka 1. ZPDD-a, dana 22. kolovoza 2016., kada je kao kupac od prodavatelja društva NOVODOM d.o.o., Zagreb, Šarengradska 1, OIB: 24640093667, transakcijom izvan uređenog tržišta stekao 1.595.936 redovnih dionica Ciljnog društva, oznake: HPDG-R-A, pojedinačne nominalne vrijednosti 10,00 kuna po dionici, što predstavlja 30,30498 % udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva i daje 30,30498 % glasova od ukupnog broja glasova koje daju dionice Ciljnog društva s pravom glasa, temeljem Zaključnice br. 201608220001 od 22. kolovoza 2016. godine.

IV. Cijena koju se Ponuditelj u ponudi za preuzimanje obvezuje platiti po dionici iznosi 12,41 kunu.

Prema dokumentaciji dostavljenoj uz Zahtjev, prethodno navedena cijena je jednaka cijeni po kojoj je Ponuditelj stekao dionice Ciljnog društva dana 22. kolovoza 2016. kada mu je nastala obveza objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva te je ujedno i najviša cijena po kojoj je Ponuditelj stjecao dionice Ciljnog društva u razdoblju od godine dana prije dana nastanka obveze, uključujući i stjecanje na temelju kojeg je za Ponuditelja nastala obveza objavljivanja ponude za preuzimanje.

Prema priloženoj izjavi Ponuditelja od dana 19. rujna 2016., Ponuditelj u razdoblju od jedne godine prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva nije stjecao dionice Ciljnog društva drugim pravnim poslovima, osim poslovima za koje su dostavljene isprave uz Zahtjev. Predmetni poslovi stjecanja dionica Ciljnog društva odnose se na stjecanje 523.214 redovnih dionica Ciljnog društva, oznake: HPDG-R-B, dana 2. studenog 2015., stjecanje 900.000 redovnih dionica Ciljnog društva, oznake: HPDG-R-C, dana 11. veljače 2016., te stjecanje 1.250.000 redovnih dionica Ciljnog društva, oznake: HPDG-R-C, dana 18. kolovoza 2016.

U tekstu ponude za preuzimanje, Ponuditelj je izričito naveo kako ne djeluje zajednički u odnosu na Ciljno društvo ni s jednom fizičkom ili pravnom osobom.

Prema Potvrdi Zagrebačke burze d.d. o prosječnoj cijeni dionica Ciljnog društva, u razdoblju od 21. svibnja do 21. kolovoza 2016., na uređenom tržištu Zagrebačke burze d.d. ostvareno je 1,64% trgovinskih dana, te je prosječna ponderirana cijena predmetnih dionica iznosila 26,75 kuna.

Slijedom navedenog, s obzirom da se dionicama Ciljnog društva trgovalo u manje od 1/3 trgovinskih dana u razdoblju od tri mjeseca prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje, Ponuditelj je bio obvezan, sukladno odredbi članka 22. stavka 3. točka 9., a u vezi s odredbom članka 16. stavka 3. ZPDD-a, Agenciji dostaviti elaborat o procjeni fer vrijednosti dionice ciljnog društva, revidiran od strane neovisnog ovlaštenog revizora.

Prema Elaboratu o procjeni fer vrijednosti dionica Ciljnog društva od 13. rujna 2016. kojeg je izradilo društvo RUČEVIĆ VJEŠTAČENJA d.o.o., Zagreb, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 34 A, OIB: 30407096779, i Izvješću neovisnog revizora o procjeni fer vrijednosti dionica Ciljnog društva od 15. rujna 2016. izrađeno od strane društva ANiS REVIZIJA d.o.o., Zagreb, Ulica Ljudevita Posavskog 36 b, OIB: 64094041583, procijenjena vrijednost dionice Ciljnog društva na dan nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje, odnosno na dan 22. kolovoza 2016., iznosi 10,72 kune.

U provedenom postupku utvrđeno je da je dostavljeni elaborat o procjeni fer vrijednost dionice Ciljnog društva izrađen u skladu s člankom 22. stavkom 5. ZPDD-a.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da je cijena izražena u ponudi za preuzimanje u iznosu od 12,41 kunu po dionici, određena u skladu s odredbama članka 16. stavka 2. i 3. ZPDD-a.

V. Ponuditelj je imatelj 2.119.150 redovnih dionica Ciljnog društva, oznake HPDG-R-A i 2.040.000 redovnih dionica Ciljnog društva, oznake: HPDG-R-C, odnosno ukupno 4.159.150 redovnih dionica Ciljnog društva oznake HPDG-R-A i HPDG-R-C, što predstavlja 78,97745 % udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva i daje 78,97745 % glasova od ukupnog broja glasova koje daju dionice Ciljnog društva s pravom glasa.

Ponuda za preuzimanje se odnosi na sve redovne dionice Ciljnog društva s pravom glasa osim onih na kojima je zasnovan teret.

Novčana sredstva potrebno je osigurati sukladno odredbi članka 19. stavka 1. ZPDD-a, za plaćanje preostalih 1.107.100 redovnih dionica Ciljnog društva.

Uvidom u potvrdu depozitara – Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., Zagreb, Heinzlova 62a, od dana 20. rujna 2016., utvrđeno je da je Ponuditelj uplatom novčanih sredstava na poseban račun depozitara osigurao sredstva potrebna za plaćanje dionica koje su predmet ponude za preuzimanje kao i za materijalne troškove pohrane dionica.

VI. Zahtjevu su priložene potvrde o plaćenju administrativnoj pristojbi i naknadi, sukladno odredbama članka 4. stavka 1. točke 1. Pravilnika o vrsti i visini naknada i administrativnih pristojbi Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (Narodne novine br. 3/16 i 75/16).

VII. Ponuditelj je uz predmetni zahtjev dostavio tekst ponude za preuzimanje sastavljen sukladno odredbi članka 22. stavka 1. ZPDD-a te dokumentaciju propisanu odredbom članka 22. stavka 3. ZPDD-a, pa je slijedom navedenog, u skladu s odredbom članka 24. stavka 3. ZPDD-a, odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

VIII. U skladu s odredbom članka 8. stavka 3. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga, ovo rješenje objavljuje se na internetskoj stranici Agencije, pa je slijedom navedenog odlučeno kao u točki 2. izreke ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

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

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA
Petar-Pierre Matek



DOSTAVITI:

1. AGRAM Invest d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74
2. U spis predmeta