

**INFORMACIJE O IDENTIFICIRANOM SUKOBU INTERESA, OSTVARIVANJU
STRATEGIJE I CILJEVA ULAGANJA U SKLADU S ČLANKOM 128.b STAVKOM 5.
ZAKONA O OBVEZNIM MIROVINSKIM FONDovima**

Villa Dubrovnik d.d. (VIDU)

1. Informacije o identificiranom sukobu interesa

Erste d.o.o. je utvrdilo radnje i postupke te modalitete utvrđenja nalazi li se, ili postoji mogućnost da se Društvo, relevantna osoba ili osoba koja je posredno ili neposredno povezana s Društvom putem kontrole može nalaziti, u odnosu na Izdavatelja, u poziciji sukoba interesa.

Zaposlenik Erste d.o.o. Ivan Augustin je član Revizijskog odbora Ville Dubrovnik d.d.

Predsjednik uprave Erste d.o.o. Petar Vlaić i članice uprave Erste d.o.o. Nataša Ivanović i Senka Fekeža Klemen su članovi Investicijskog odbora Ville Dubrovnik d.d., bez prava glasa.

Društvo nije identificiralo nikakav sukob interesa u odnosu na ovo ulaganje.

2. Ostvarivanje strategije ulaganja

U odnosu na definiranu Strategiju ulaganja u dionice Izdavatelja:

- Društvo je u ime i za račun fondova pod upravljanjem 10. kolovoza 2021. steklo 743.685 dionica Ville Dubrovnik d.d. po cijeni od 417,12 kn odnosno 55,36 EUR po dionici. Navedenom transakcijom Erste Plavi mirovinski fondovi su prešli prag od 10% udjela u kapitalu izdavatelja odnosno stekli su ukupno 89,60% dionica Izdavatelja.
- Društvo je 02. studenog 2021. u ime i za račun fondova pod upravljanjem objavilo ponudu za preuzimanje za preostale dionice Ville Dubrovnik d.d.
- Po završetku ponude za preuzimanje Društvo je na ZSE objavilo Izvješće o preuzimanju Ville Dubrovnik d.d. Ponudu za preuzimanje su prihvatila 74 dioničara Izdavatelja a fondovi su ukupno isplatili i preuzeli svih 73.528 pohranjenih dionica Izdavatelja. Nakon završene ponude fondovi pod upravljanjem Erste d.o.o. su imali ukupno 817.213 dionica Izdavatelja koje su činile 98,46% ukupnog temeljnog kapitala Izdavatelja.
- Tijekom 2022. Društvo je za portfelje fondova pod upravljanjem steklo dodatnih 2.585 dionica Ville Dubrovnik d.d. Tijekom 2023. Društvo je za portfelje fondova pod upravljanjem steklo dodatnih 72.370 dionica Ville Dubrovnik d.d. od čega 116 kupnjom na ZSE i 72.254 u postupku dokapitalizacije Izdavatelja. Fondovi pod upravljanjem Erste d.o.o. su trenutno imatelji ukupno 892.168 dionica Izdavatelja koje čine 98,89% ukupnog temeljnog kapitala Izdavatelja.
- Društvo je sudjelovalo na Glavnim skupštinama Ville Dubrovnik d.d. održanim 16. ožujka 2023. i 31. kolovoza 2023.
- Vila Dubrovnik d.d. u 2023. nije isplaćivala dividendu.
- Odlukom glavne skupštine koja je održana 31. kolovoza 2023. u točki 9. dnevnog reda je donesena odluka o povećanju temeljnog kapitala Izdavatelja izdavanjem 72.254 novih dionica po cijeni od 55,36 EUR po dionici.

- Fondovi pod upravljanjem Erste d.o.o. su bili jedini sudionici dokapitalizacije odnosno upisnici novih dionica Izdavatelja.
- Sredstva u iznosu od 4 mil. EUR prikupljena u procesu povećanja temeljnog kapitala će se iskoristiti za odobrenu investiciju unutarnjeg uređenja hotela s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Kapitalna investicija započela je u listopadu 2023., a predviđeno otvaranje hotela je u lipnju 2024. godine.
- Izdavatelj je sredinom studenog 2023., nakon provedenog pozivnog natječaja s odabranim najvećim domaćim poslovnim bankama, sklopio Ugovor o dugoročnom kreditu s Erste&Steiermarkische BANK d.d. u ukupnoj vrijednosti od 25 mil. EUR, s rokom korištenja do 30. rujna 2024. godine i krajnjim rokom povrata 30. rujna 2034. godine. Kamatna stopa je fiksna za cijelo razdoblje trajanja kredita.
- Namjena ukupnog iznosa kredita je sljedeća:
 - 1) s ciljem smanjenja troška kamata, iznos od 6,4 mil. EUR će se koristiti za refinanciranje kreditnih obveza kod HPB d.d., uslijed pripajanja ovisnog društva D Resort Šibenik;
 - 2) ostatak sredstava će se koristiti za dodatno financiranje unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Dodatno, sredstva će biti povlačena sukladno stvarnim troškovima ulaganja.

3. Ostvarivanje ciljeva ulaganja

Ciljevi koje se nastoje ostvariti ulaganjem u dionice Ville Dubrovnik d.d. su maksimizacija vrijednosti ulaganja za članove fonda kroz rast cijene dionice ili isplatu dioničarima od strane Izdavatelja. Isplata dioničarima se može provesti kroz formu redovne dividende, izvanredne dividende, smanjenjem temeljnog kapitala ili na bilo koji drugi način uobičajen na tržištima kapitala.

S obzirom na navedeni cilj ulaganja, Izdavatelj je u 9M 2023. ostvario sljedeće poslovne rezultate (podaci objavljeni na Zagrebačkoj burzi):

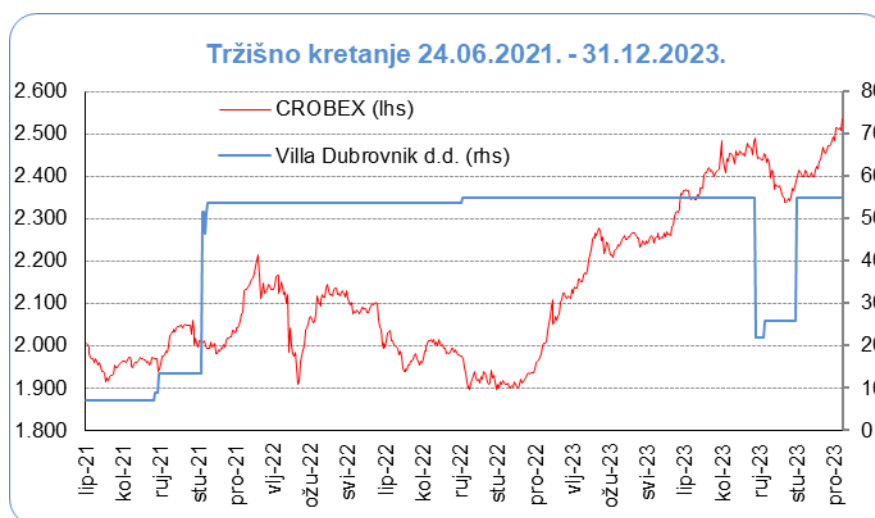
- Ostvarenje poslovnih prihoda u 9M 2023. u iznosu od 11,7 mil. EUR (9M 2022. 7,1 mil. EUR); ovdje prikazani podaci nisu usporedivi s obzirom da je za 9M 2022. prikazan samo nekonsolidirani rezultat Ville Dubrovnik d.d. a nakon pripajanja D-Resorta u nekonsolidirane prihode Ville Dubrovnik d.d. ulaze i rezultati ostvareni u šibenskoj podružnici.
- Na rast prihoda u 9M 2023. utjecaj su imali i jednokratni prihodi od prodaje i zamjene dijela zemljišta i prihodi od ukidanja rezervacija za sudske sporove u ukupnom iznosu od 366 tisuća eura.
- Ostvarena EBITDA u 9M 2023. je iznosila 5,2 mil. EUR (9M 2022. 3,1 mil. EUR), EBIT 4,2 mil. EUR (9M 2022. 1,8 mil. EUR) a neto dobit 4,0 mil. EUR (9M 2022. 1,8 mil. EUR).
- Rast neto duga kompanije s -1,0 mil. EUR na 2,3 mil. EUR u 9M 2023. rezultat je pripajanja D-Resorta odnosno financijskog duga podružnice koji je nakon pripajanja postao financijski dug matičnog poduzeća. Nakon provedenog refinanciranja i značajnih ulaganja u obnovu i unapređenje hotela u 2024. očekujemo daljnje povećanje neto duga koji bi se u kasnijim godinama trebao smanjivati sukladno ostvarenim poslovnim rezultatima i postupnom vraćanju glavnice kredita.
- Krajem ožujka 2023. Villa Dubrovnik d.d. kao društvo preuzimatelj i D-Resort d.o.o. Šibenik su sklopili ugovor kojim se D-Resort pripaja Villi Dubrovnik i nastavlja poslovati kao podružnica VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam Šibenik.

Ostvareni rezultati za 9M 2023. (izvor: **financijsko izvješće kompanije**):

U mil. EUR	9M 2022	9M 2023	Promjena
Poslovni prihodi	7,1	11,3	+57,9%
EBITDA	3,1	5,2	+66,3%
EBIT	1,8	4,2	+134,2%
Neto dobit/gubitak	1,8	4,0	+123,7%
Zarada po dionici (EPS) u EUR ¹	2,14	4,41	+105,8%
Povrat na kapital (ROE)	14,50%	28,73%	+14,23 p.p.

- Ostvareni rezultati za 9M 2023. godine su u skladu s navedenim ciljevima ulaganja te se isti smatraju ostvarenim.

Kretanje cijene dionice Izdavatelja (VIDU) od uvrštenja do 31. prosinca 2023. prikazano je u nastavku (izvor: ZSE):



- Ovdje prikazano kretanje cijene dionice na ZSE treba uzeti u obzir samo informativno. S obzirom na izuzetno nisku likvidnost dionice i utjecaj objavljene javne ponude, kretanje cijene dionice na ZSE ne smatramo relevantnim za određivanje vrijednosti kompanije.

Dividendni prinos kompanije će u srednjoročnom razdoblju u velikoj mjeri ovisiti o daljnjem oporavku turističkog tržišta dok će negativan utjecaj na mogućnost isplate dividende imati potreba za ulaganjem u obnovu smještajnih kapaciteta.

¹ Zarada po dionici izračunata je prema broju dionica na kraju 2021. odnosno 2022. godine.