

**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.

Na Glavnoj skupštini Izdavatelja održanoj 27. lipnja 2024. godine gđa Senka Fekeža Klemen i gđa. Nataša Ivanović su izabrane za članice Nadzornog odbora Ville Dubrovnik d.d. Gđa Senka Fekeža Klemen je 01. srpnja 2024. godine imenovana za predsjednicu Nadzornog odbora Ville Dubrovnik d.d.

Gđa Senka Fekeža Klemen i gđa. Nataša Ivanović su ujedno i članice Investicijskog odbora Ville Dubrovnik d.d. G. Petar Vlaić, predsjednik uprave Erste d.o.o., je član Investicijskog odbora Ville Dubrovnik d.d., bez prava glasa.

Na Glavnoj skupštini Izdavatelja održanoj 08. kolovoza 2024. godine g. Ivan Augustin, zaposlenik Erste d.o.o., je izabran za člana Revizijskog odbora Izdavatelja.

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.
- 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.
- Društvo u 2024. nije stjecalo niti otpuštalo dionice Ville Dubrovnik d.d. za portfelje fondova pod upravljanjem. Fondovi pod upravljanjem Erste d.o.o. su u ovom trenutku imatelji ukupno 892.168 dionica Izdavatelja koje čine 98,88% ukupnog temeljnog kapitala Izdavatelja.
- Društvo je sudjelovalo na Glavnim skupštinama Ville Dubrovnik d.d. održanim 27. lipnja 2024. i 08.

kolovoza 2024.

- Na glavnoj skupštini društva održanoj 08. kolovoza 2024. godine Erste d.o.o. je u svoje ime i za račun fondova kojima upravlja, podnio protuprijedlog po točki 2. objavljenog dnevnog reda – Odluka o izmjenama i dopunama Statuta Izdavatelja. Izmjena je bila tehničke naravi, odnosno usvojena je dodatna djelatnost koji će Izdavatelj obavljati u okviru svog predmeta poslovanja.
- Villa Dubrovnik d.d. u 2024. nije isplaćivala dividendu.

### 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 2024. ostvario sljedeće poslovne rezultate (podaci objavljeni na Zagrebačkoj burzi 29. listopada 2024.):

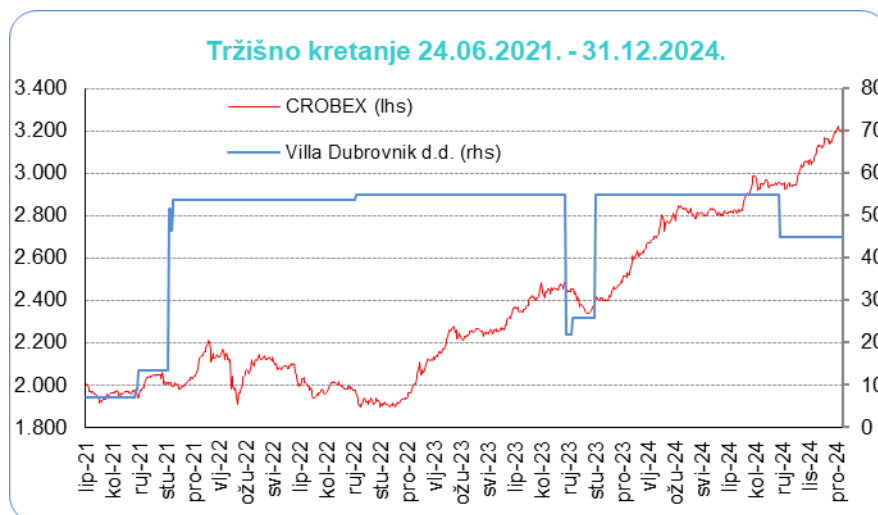
- Ostvarenje poslovnih prihoda u 9M 2024. u iznosu od 4,0 mil. EUR (9M 2023. 11,3 mil. EUR); ovdje prikazani podaci nisu usporedivi s obzirom da se u računu dobiti i gubitka za period 01. siječnja 2024. do 30. rujna 2024. prikazuju devetomjesečni prihodi i rashodi ostvareni u hotelu Villa Dubrovnik i u hotelu D Resort. Za isto razdoblje prethodne godine prikazuju se rezultati samo hotela Villa Dubrovnik za prvih pet mjeseci, a za period lipanj-rujan rezultati oba hotela.
- Ostvaren gubitak na EBITDA razini u 9M 2024. je iznosio 1,2 mil. EUR (9M 2023. dobit od 5,2 mil. EUR), EBIT gubitak od 2,4 mil. EUR (9M 2023. EBIT dobit 4,2 mil. EUR) a neto gubitak 2,6 mil. EUR (9M 2023. neto dobit od 4,0 mil. EUR).
- Rast neto duga kompanije s 4,8 mil. EUR na 18,9 mil. EUR u 9M 2024. rezultat je započetih ulaganja u obnovu kapaciteta. 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 lipnja 2024. Izdavatelj je u objavi za ZSE naveo da kompleksnost građevinskih radova prilikom razvoja luksuznog proizvoda zahtijeva prolongaciju otvaranja hotela, a o kojem terminu otvaranja će Izdavatelj pravovremeno izvijestiti investicijsku javnost. Uprava Društva smatra da će na taj način primjerenije odgovoriti na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta, a sve u svrhu optimalnog dugoročnog pozicioniranja hotela.
- Početkom siječnja 2025. Izdavatelj je na ZSE poslao obavijest o sklapanju ugovora o kreditu s Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka u iznosu od 4,8 mil. EUR s rokom dospijeca do 2034. godine. Navedenim kreditom Izdavatelj će financirati završetak investicije unutarnjeg uređenja hotela „Villa Dubrovnik“.
- Istovremeno je sklopljen i dodatak ugovoru o dugoročnom kreditu o kojem je investicijska javnost obavještena u obavijesti od 14. studenoga 2023. Dodatkom ugovoru značajno se olakšava otplata kredita. Kredit se na temelju Dodatka ugovoru otplaćuje u nejednakim godišnjim ratama sa povećanjem godišnjih iznosa otplate u kasnijim godinama, što smanjuje pritisak na novčani tok društva. Izvršene su i izmjene u Ugovoru o kreditu u dijelu ukidanja određenih financijskih covenanta.
- U drugoj polovici siječnja 2025. Izdavatelj je na ZSE poslao obavijest o sklapanju ugovora o dugoročnom kreditu s Hrvatskom poštanskom bankom d.d. u ukupnoj vrijednosti od 3,5 mil. EUR s rokom otplate od 5 godina. Navedenim kreditom Izdavatelj će financirati trajna obrtna sredstva.

Ostvareni rezultati za 9M 2024. (izvor: **financijsko izvješće kompanije**):

| U mil. EUR                                 | 9M 2024 | 9M 2023 | Promjena |
|--------------------------------------------|---------|---------|----------|
| Poslovni prihodi                           | 4,0     | 11,3    | -64,3%   |
| EBITDA                                     | -1,2    | 5,2     | -        |
| EBIT                                       | -2,4    | 4,2     | -        |
| Neto dobit/gubitak                         | 1,8     | 4,0     | -        |
| Zarada po dionici (EPS) u EUR <sup>1</sup> | -2,91   | 4,79    | -        |
| Povrat na kapital (ROE)                    | -12,7%  | 28,7%   | -        |

- Ostvareni rezultati za 9M 2024. godine, s obzirom na navedena kapitalna ulaganja i ostvareni gubitak iz poslovanja, nisu u skladu s navedenim ciljevima ulaganja te se isti ne smatraju ostvarenim.

Kretanje cijene dionice Izdavatelja (VIDU) od uvrštenja do 31. prosinca 2024. 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.

<sup>1</sup> Zarada po dionici izračunata je prema broju dionica na kraju 2022. odnosno 2023. godine.