

**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 22. kolovoza 2025. godine gđa Senka Fekeža Klemen i gđa. Nataša Ivanović su izabrane za članice Nadzornog odbora Ville Dubrovnik d.d. na mandat od četiri godine. Gđa Senka Fekeža Klemen je 03. listopada 2025. 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 istoj Glavnoj skupštini Izdavatelja g. Ivan Augustin i g. Krešimir Huljev su opozvani iz članstva u Revizijskom odboru Izdavatelja a gđa. Senka Fekeža Klemen i gđa. Nataša Ivanović su izabrane za članice 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.
- Sukladno odluci Glavne skupštine Izdavatelj je u rujnu 2025. proveo postupak povećanja temeljnog kapitala izdavanjem 107.193 nove dionice po cijeni od 41,98 EUR po dionici. Fondovi pod upravljanjem Erste d.o.o. su bili jedini upisnici novih dionica te su u ovom trenutku imatelji ukupno 999.361 dionice

Izdavatelja koje čine 99,0% ukupnog temeljnog kapitala Izdavatelja.

- Društvo je sudjelovalo na Glavnoj skupštini Ville Dubrovnik d.d. održanoj 22. kolovoza 2025.
- Villa Dubrovnik d.d. u 2025. 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 2025. ostvario sljedeće poslovne rezultate (podaci objavljeni na Zagrebačkoj burzi 28. listopada 2025.):

- Ostvarenje poslovnih prihoda u 9M 2025. u iznosu od 8,7 mil. EUR (9M 2024. 4,0 mil. EUR); značajan rast je ostvaren na osnovu dovršetka obnove i ponovnog otvaranja hotela u Dubrovniku od 01. srpnja 2025.
- Ostvarena dobit na EBITDA razini u 9M 2025. je iznosila 1,5 mil. EUR (9M 2024. gubitak od 1,2 mil. EUR), EBIT gubitak od 8 tis. EUR (9M 2024. EBIT gubitak 2,4 mil. EUR) a neto gubitak 0,6 mil. EUR (9M 2024. neto gubitak od 2,6 mil. EUR).
- Rast neto duga kompanije s 23,5 mil. EUR na 27,8 mil. EUR u 9M 2025. rezultat je provedenih ulaganja u obnovu kapaciteta. Nakon provedenog refinanciranja i završetka ulaganja u obnovu i unapređenje hotela u 2025. u kasnijim godinama očekujemo smanjenje neto duga sukladno ostvarenim poslovnim rezultatima i postupnom vraćanju glavnice kredita.
- 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.
- Početkom srpnja 2025. Izdavatelj je u objavi za ZSE obavijestio investicijsku javnost da je dovršena kapitalna investicija unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećavanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Time su uspješno zaključeni kompleksni radovi usmjereni na razvoj luksuznog proizvoda, u cilju primjerenijeg odgovora na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta. Od 1. srpnja 2025. hotel je ponovno otvoren za goste.

Ostvareni rezultati za 9M 2025. (*izvor: financijsko izvješće kompanije*):

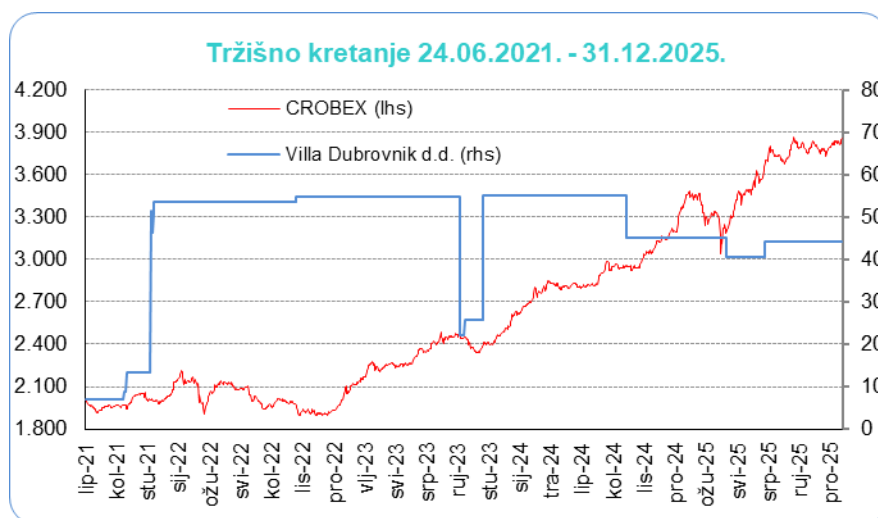
U mil. EUR	9M 2024	9M 2025	Promjena
Poslovni prihodi	4,0	8,7	+117,3%
EBITDA	-1,2	1,5	-
EBIT	-2,4	-0,008	-
Neto dobit/gubitak	-2,6	-0,6	-
Zarada po dionici (EPS) u EUR ¹	-2,91	-0,69	-
Povrat na kapital (ROE)	-12,7%	-3,9%	-

- Ostvareni rezultati za 9M 2025. godine, s obzirom na navedena kapitalna ulaganja i ostvareni gubitak

¹ Zarada po dionici izračunata je prema broju dionica na kraju 2023. odnosno 2024. godine.

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 2025. 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.