



Nadzorni odbor

Broj: 31-1/NO/2017

Poreč, 29.06.2017. godine

**IZVJEŠĆE NADZORNOG ODBORA ISTRATURIST UMAG, d.d.
o provjeri namjeravanog pripajanja
društva ISTRATURIST UMAG d.d. društvu PLAVA LAGUNA d.d. Poreč**

Temeljem članka 515.a Zakona o trgovačkim društvima Nadzorni odbor trgovačkog društva ISTRATURIST UMAG, d.d. (u daljnjem tekstu: Društvo) provjerio je namjeravano pripajanje Društva, kao pripojenog društva, ka trgovačkom društvu PLAVA LAGUNA d.d., kao društvu preuzimatelju, sve na osnovi zajedničkog izvješća Uprava oba društva i izvješća revizora PRICEWATERHOUSECOOPERS d.o.o. Zagreb, te slijedom navedenog podnosi ovo pisano izvješće.

Pripajanje je kao statusna promjena kod trgovačkih društava uređeno Zakonom o trgovačkim društvima. U predmetnom se postupku u konkretnom slučaju pripojeno društvo pripaja društvu preuzimatelju prijenosom cijele imovine i svih pripadajućih obveza pripojenog društva društvu preuzimatelju u zamjenu za dionice društva preuzimatelja. Upisom pripajanja u sudski registar društva preuzimatelja imovina pripojenog društva i njegove obveze prelaze na društvo preuzimatelja, koji je sveopći pravni slijednik pripojenog društva i stupa u sve njegove postojeće pravne odnose. Upisom pripajanja u sudski registar društva preuzimatelja isto prestaje. Pored obveza i imovine i ugovori o radu radnika pripojenog društva prenose se na društvo preuzimatelja.

Društvo preuzimatelj, PLAVA LAGUNA dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, sa sjedištem u Poreču, Rade Končara 12, OIB: 57444289760, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu s upisanim MBS: 040020834, te s temeljenim kapitalom u visini od 1.385.151.471,47 kuna, koji je podijeljen na 546.318 redovnih dionica serije A, bez nominalne vrijednosti, oznake PLAG-R-A, od kojih je 9 142 vlastitih dionica, te 105.000 povlaštenih dionica serije B, nominalne vrijednosti 1.000,00 kuna oznake PLAG-P-A. Dionice PLAVA LAGUNA d.d. uvrštene su u Redovno tržište Zagrebačke burze d.d..

Pripojeno društvo, ISTRATURIST UMAG, hoteljerstvo, turizam i turistička agencija, d. d., Umag, Jadranska 66, OIB: 22738374612, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu, s upisanim MBS: 040002769, te s temeljenim kapitalom u visini od 467.499.500,00 kuna koji je podijeljen na 4.674.995 redovnih dionica nominalne vrijednosti 100,00 kuna svaka, oznake ISTT-R-A. Dionice Društva nisu uvrštene niti u jednu kotaciju na Zagrebačkoj burzi d.d..

Uprave oba društva koja sudjeluju u pripajanju donijele su odluke o započinjanju postupka pripajanja u travnju 2017. godine, te su na iste svoju suglasnost dali Nadzorni odbori oba društva. Istovremeno je predloženo da se za revizora pripajanja imenuje PRICEWATERHOUSECOOPERS d.o.o. Zagreb. Nadležni je Trgovački sud u Pazinu prihvatio dani prijedlog svojim rješenjem R1-29/17-4 od 09. svibnja 2017. godine.

Nadzorni je odbor društva preuzimatelja za potrebe izrade ovog izvješća ispitao Nacrt Ugovora o pripajanju, zajedničko izvješće Uprava društava koja sudjeluju u

pripajanju i Neovisno izvješće s izražavanjem razumnog uvjerenja Revizora pripajanja.

Ugovor o pripajanju

Ugovorom o pripajanju između gore navedenih društava uređuju se međusobni odnosi koji se odnose na pripajanje u skladu sa elementima propisanim člankom 513. Zakona o trgovačkim društvima, te utvrđuje kako slijedi:

- propisno su naznačena i opisana trgovačka društva koja sudjeluju u pripajanju i njihovo svojstvo,
- utvrđeno je da se temeljem donesenih odluka Uprave i Nadzornog odbora društva preuzimatelja temeljni kapital istog ima povećati reinvestiranjem dobiti iz 2016. godine
- naznačena je procijenjena vrijednost ugovornih strana
- sadrži odredbe o provođenju pripajanja koje se odnose na bankovne račune pripojenog društva i dana jamstva,
- naveden je sporazum o prijenosu imovine, osobito o nekretninama i voznom parku, uz dozvolu da se po provedenom pripajanju društvo preuzimatelj upiše kao vlasnik,
- planirano je povećanje temeljnog kapitala društva preuzimatelja reinvestiranjem dobiti kao pretpostavka provođenja pripajanja,
- predviđena je podjela dionica društva preuzimatelja za potrebe pripajanja na način da se jedna redovna dionica dijeli na četiri nove redovne dionice, te da se jedna povlaštena dionica dijeli na četiri povlaštene dionice, sve bez povećanja temeljnog kapitala društva preuzimatelja,
- Navedena je procijenjena vrijednost dionice društva preuzimatelja koja nakon podjele iznosi 1.579,58 kuna te procijenjena vrijednost dionice pripojenog društva koja iznosi 315,08 kuna, te slijedom navedenog i omjer zamjene dionica pripojenog društva za dionice društva preuzimatelja 1:0,1994686,
- Radi zamjene dionica predviđeno je povećanje temeljnog kapitala društva preuzimatelja za 7.618.681,88 kuna izdavanjem 12.500 novih redovnih dionica,
- Utvrđeno je da će dioničarima pripojenog društva kojima u postupku zamjene zaokruživanjem na prvi niži cijeli broj ne bi pripao cijeli broj dionica društva preuzimatelja biti izvršena doplata u novcu u razmjernom iznosu od strane društva preuzimatelja,
- Dionice društva preuzimatelja koje se iz novoizdanih i vlastitih dionica prenose dioničarima pripojenog društva daju ista prava kao i ostale redovne dionice PLAVA LAGUNA d.d. te omogućuju sudjelovanje u dobiti od trenutka njihova stjecanja jednako kao ostali dioničari istog roda dionica,
- Povjerenikom za primanje dionica i doplata u novcu imenovano je SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d. Zagreb,

- Vjerovnicima koji se sa svojim zahtjevima jave društvu preuzimatelju u roku od 6 mjeseci od objave upisa pripajanja u sudski registar društva čiji su vjerovnici, jamči se osiguranje potraživanja,
- Društvo preuzimatelj se obvezuje priznati imateljima vrijednosnih papira pripojenog društva sva prava koja im temeljem istih pripadaju,
- Kao početak sudjelovanja dioničara pripojenog društva u dobiti društva preuzimatelja naznačen je trenutak stjecanja dionica,
- Utvrđeno je da pripajanjem prestaju akti i organi pripojenog društva, te da se prenose ugovori radnika na društvo preuzimatelja,
- Za eventualnu štetu koja bi pripojenom društvu, njegovim dioničarima ili vjerovnicima nastala pripajanjem odgovaraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, članovi Uprave i Nadzornog odbora pripojenog društva,
- Utvrđeno je da se zaključnim financijskim izvješćima smatraju izvješća sastavljena na dan 31. prosinca 2016. godine
- Kao revizor pripajanja potvrđen je PRICEWATERHOUSECOOPERS d.o.o. Zagreb,

Slijedom navedenog, utvrđeno je da ugovor sadrži sve potrebne elemente propisane Zakonom o trgovačkim društvima te da cjelovito regulira odnose stranaka u svezi pripajanja. Predviđeno je da ugovor bude sklopljen u propisanom obliku javnobilježničkog akta, odnosno solemniziran po javnom bilježniku i bez odgode dostavljen sudskom registru nadležnog Trgovačkog suda u Pazinu. Ugovor će stupiti na snagu kada ih odobre Glavne skupštine oba društva koja sudjeluju u pripajanju.

Nadzorni odbor Društva smatra da je Ugovor o pripajanju u cijelosti usklađen sa člankom 513. Zakona o trgovačkim društvima i ostalim odredbama koje se na njega odnose, kao i da je obuhvatio sve propisane i potrebne aspekte pripajanja te dao jasnu sliku planiranog tijeka pripajanja.

Zajedničko Izvješće Uprava društava koja sudjeluju u pripajanju od lipnja 2017. godine

Sukladno članku 514. Zakona o trgovačkim društvima Uprava svakog društva koje sudjeluje u pripajanju obvezna je izraditi izvješće kojim će pravno i gospodarski obrazložiti ugovor o pripajanju, posebice vodeći računa o omjeru zamjene dionica i visine doplate u novcu. Uprave društava koja sudjeluju u pripajanju iskoristile su mogućnost izrade zajedničkog izvješća sukladno stavku 3. navedenog članka Zakona. Isto je sastavljeno vodeći prvenstveno računa o vrednovanju društava koja sudjeluju u pripajanju kako bi izraženi omjer zamjene bio što precizniji i korektniji za dioničare obaju društava.

Uvodno je izložen pravni okvir i svrha izrade izvješća, mjerila koja su korištena prilikom procjene vrijednosti društava poštujući načelo konzistentnosti, odnosno vodeći računa o primjeni istih mjerila i varijabli u oba društva.

Nadalje se u izvješću opisuju oba društva koja sudjeluju u pripajanju, sa svojim povijesnim, korporativnim, poslovnim i financijskim značajkama.

Pravni aspekti pripajanja izloženi su prema Zakonu o trgovačkim društvima, uzimajući u obzir specifičnosti konkretnog pripajanja, odnosno predviđeno povećanje temeljnog kapitala i podjela dionica društva preuzimatelja.

Izvješćem su opisani i gospodarski aspekti ugovora o pripajanju, gdje se navode osnovne prednosti koje će za oba društva proizaći okončanjem postupka pripajanja, pa će se tako objediniti turistički portfelj sa ciljem segmentacije, diferencijacije i strateškog pozicioniranja, stvoriti će se zajednički krovni brend radi veće prepoznatljivosti na tržištu, postići sinergija centralizacijom poslovnih funkcija, uštedom u troškovima koji proizlaze iz odvojenog poslovanja, objediniti će se IT podrška i tehnologija obavljanjem poslova u istom poslovnom subjektu, a otvara se mogućnost prenamjene nekretnina korištenih za uredsko poslovanje u komercijalne svrhe. Pripajanjem će se nastaviti primjena najbolje prakse u procesima i sustavima rada, ojačati će tržišna pozicija koja, iako već postoji u okviru iste grupacije, pripajanjem jača i postaje izražajnija prema vanjskim entitetima. Povećanjem prihoda i aktive društva jača i financijska snaga subjekata, što će se pozitivno odraziti i na investicijski potencijal. Otvaraju se mogućnosti unapređenja sustava upravljanja ljudskim resursima prijenosom znanja i iskustava te najbolje prakse između društava koja sudjeluju u pripajanju. Konačno, sinergijski efekti biti će vidljivi i u razvoju manifestacija pod zajedničkim brendom što će pozitivno utjecati na prepoznatljivost na tržištu.

Prikazani sinergijski efekti ocjenjuju se realnima i očekivanima.

Evaluaciju društava koja sudjeluju u pripajanju izvršio je neovisni procjenitelj društvo Deloitte savjetodavne usluge d.o.o. Zagreb. Temeljna primijenjena metoda vrednovanja je metoda diskontiranih novčanih tijekova, uz metode tržišnog pristupa (metoda tržišnih multiplikatora) u funkciji podrške i potvrđivanja vrijednosti dobivenih temeljnom metodom. Izvješće obrazlaže razloge, prednosti i nedostatke primjene pojedinih metoda, te njihove principe.

Na bazi gore navedene metodologije procjene utvrđena je vrijednost društva PLAVA LAGUNA d.d. Poreč u visini 4.039.565.000,00kuna, pri čemu je vrijednost jedne redovne dionice nakon podjele 1.579,58 kuna. Utvrđena vrijednost društva ISTRATURIST UMAG d.d. Umag je 1.472.983.000,00 kuna, pa je vrijednost po dionici 315,08 kuna.

Slijedom navedenoga, proizlazi omjer zamjene dionica gdje će dioničar pripojenog društva za jednu predanu dionicu ISTRATURIST UMAG d.d. dobiti 0,1994686 dionica PLAVA LAGUNA d.d. Poreč.

Analizom postupka vrednovanja, osobito vodeći računa o jednakom pristupu u odnosu na vrednovanje oba društva, Nadzorni odbor Društva smatra da su Uprave pažljivo analizirale razloge i posljedice pripajanja, te je suglasan sa Zajedničkim izvješćem Uprava društava koja sudjeluju u pripajanju, omjerom zamjene i obrazloženim razlozima i efektima koje će pripajanje imati za društva.

Revizorsko izvješće o pripajanju

Po imenovanju od strane Trgovačkog suda u Pazinu, a temeljem prijedloga Nadzornih odbora društava koja sudjeluju u pripajanju u skladu sa zakonskom odredbom sadržanom u članku 515. Zakona o trgovačkim društvima, revizor PRICEWATERHOUSECOOPERS d.o.o. Zagreb pristupio je reviziji pripajanja provjerom evaluacije, nacрта ugovora o pripajanju i zajedničkog izvješća uprava o pripajanju, uz obvezu da izvijeste da li su omjer zamjene dionica i primijenjene metode iskazane u Izvješću o pripajanju koje su korištene prilikom procjene sukladne, u svim materijalno značajnim aspektima, kriterijima navedenim u člancima 513. i 514. Zakona o trgovačkim društvima.

Revizor je ispitao procjene društava koja sudjeluju u pripajanju, metode koje su korištene za određivanje omjera zamjene, razloge primjene navedenih metoda te rezultate koje bi se postiglo primjenom drugih metoda, te je utvrđeno da je za određivanje omjera zamjena dionica prihvatljivija metoda metoda diskontiranih novčanih tijekova koja je i primijenjena uz metode tržišnog pristupa (metoda tržišnih multiplikatora) i metode usporedivih transakcija u funkciji podrške i potvrđivanja vrijednosti dobivenih temeljnom metodom. Razmatrane su i metode koje Društvo nije primijenilo. U odnosu na omjer zamjene zaključak je Revizora pripajanja da su omjer zamjene dionica i primijenjene metode procjene iskazani u Izvješću o pripajanju sukladni, u svim materijalno značajnim aspektima, kriterijima navedenim u člancima 513. i 514. hrvatskog Zakona o trgovačkim društvima.

Zaključak

Uzimajući u obzir Ugovor o pripajanju, Zajedničko Izvješće uprava obaju društava i Izvješće revizora, Nadzorni je odbor utvrdio da je pripajanje pripremljeno u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i ostalim pozitivnim propisima koji se na pripajanje posredno ili neposredno primjenjuju.

Osobito vodeći računa o učincima pripajanja za Društvo Nadzorni je odbor ocijenio pripajanje kao pozitivan korak ka jačem pozicioniranju njegovih ugostiteljskih sadržaja i ponude na turističkom tržištu, kao dio portfelja PLAVA LAGUNA d.d.. Nadzorni je odbor vodio računa i o dioničarima Društva te efektima koje pripajanje ima na to društvo, te je zaključio da je, imajući na umu sve gore navedeno, provođenje predloženog pripajanja u interesu tih dioničara.

Slijedom svega navedenog Nadzorni odbor Društva predlaže da Glavna skupština društva donese odluku kojom se odobrava Ugovor o pripajanju, kao i ostale odluke koje su potrebne za upis pripajanja te njegovu implementaciju kod nadležnog trgovačkog suda i drugih tijela.

Predsjednik Nadzornog odbora
Davor Luksic Lederer