

# ZAJEDNIČKO IZVJEŠĆE UPRAVA O PRIPAJANJU

izrađeno sukladno odredbama članaka 514. i 549.d *Zakona o trgovačkim društvima* i članka 6. *Zakona o pripajanju u EU-u*

u postupku prekograničnog pripajanja

društva **EPIC Hospitality Holding GmbH** sa sjedištem u Beču, Plößlgasse 8, A-1040 Beč, Republika Austrija

kao pripojenog društva

društvu **Valamar Riviera d.d.** sa sjedištem u Poreču, Stancija Kaligari 1, HR-52440 Poreč, Republika Hrvatska

kao društvu preuzimatelju

19. ožujka 2018.

## Sadržaj:

Uvod .....	3
Svrha i opseg Izvješća .....	3
Opis predložene transakcije .....	5
Kratak opis društava koja sudjeluju u postupku pripajanja .....	7
Valamar Riviera d.d. ....	7
EPIC Hospitality Holding GmbH.....	8
Obrazloženje Ugovora o pripajanju .....	11
Pravno obrazloženje .....	11
Gospodarsko obrazloženje .....	16
Obrazloženje vrednovanja .....	18
Vrednovanje pripojenog društva.....	18
Zaključak .....	22

# Uvod

## **Svrha i opseg Izvješća**

Ovo izvješće sastavljeno je u okviru postupka prekograničnog pripajanja društva **EPIC Hospitality Holding GmbH** kao pripojenog društva društvu **Valamar Riviera d.d.** kao društvu preuzimatelju, a koje prekogranično pripajanje se provodi temeljem hrvatskog *Zakona o trgovačkim društvima*<sup>1</sup> i austrijskog *Zakona o pripajanju u EU-u*<sup>2</sup> uz odgovarajuću primjenu drugih propisa Republike Hrvatske i Republike Austrije.

Članci 514. i 549.d hrvatskog *Zakona o trgovačkim društvima* i članak 6. *Zakona o pripajanju u EU-u* definiraju obvezu uprava društava koja sudjeluju u pripajanju da sastave opširno pisano izvješće u kojemu se pravno i gospodarski obrazlaže pripajanje te se navode posljedice koje će ono imati na članove društava koja sudjeluju u pripajanju, vjerovnike i radnike. Predmetno izvješće mora sadržavati i mjerila za procjenu imovine društva koja je osnovica za omjer zamjene dionica.

Ovo izvješće sastavljeno je isključivo za potrebe iz članaka 514. i 549.d *Zakona o trgovačkim društvima* odnosno članka 6. *Zakona o pripajanju u EU-u*.

U tom smislu, posebno se napominje da se sva mišljenja iznesena u ovom dokumentu mogu interpretirati isključivo u okviru predložene transakcije prekograničnog pripajanja. Izjave i stajališta sadržani u ovom dokumentu se temelje na cjelini informacija i vrjednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može promatrati bez razmatranja izvješća kao cjeline.

Ovo izvješće ne predstavlja (u smislu članka 471. hrvatskog *Zakona o tržištu kapitala*) preporuku, istraživanje ili drugu informaciju kojom se izričito ili prešutno preporučuje ili predlaže strategija ulaganja u dionice društva Valamar Riviera d.d., niti predstavlja mišljenje o trenutačnoj, budućoj ili ciljanoj vrijednosti ili cijeni tih dionica.

---

<sup>1</sup> *Zakon o trgovačkim društvima* (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12, 68/13 i 110/15) (u daljnjem tekstu: **Zakon o trgovačkim društvima** ili **ZTD**).

<sup>2</sup> *Zakon o pripajanju u EU-u* (njem. EU-Verschmelzungsgesetz), Savezni službeni list (BGBl) 2007/72 (u daljnjem tekstu: **Zakon o pripajanju u EU-u** ili **EU-VerschG**).

Dovršenje transakcije ovisi o nizu uvjeta, uključujući izradu izvješća revizora o pripajanju (sukladno čl. 515. i 549.e *Zakona o trgovačkim društvima* odnosno članka 7. *Zakona o pripajanju u EU-u*), kao i odobrenju glavnih skupština društava koja sudjeluju u pripajanju, pri čemu odluka kojom se donosi to odobrenje mora biti donesena glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnoga kapitala zastupljenoga na glavnoj skupštini društva pri donošenju odluke.



## **Opis predložene transakcije**

EPIC Hospitality Holding GmbH kao pripojeno društvo pripaja se društvu Valamar Riviera d.d. kao društvu preuzimatelju tako da upisom pripajanja u sudske registre u koje su upisani EPIC Hospitality Holding GmbH i Valamar Riviera d.d., društvo EPIC Hospitality Holding GmbH kao pripojeno društvo prestaje postojati, dok društvo preuzimatelj nastavlja poslovanje sa svim svojim pravima i obvezama, a ujedno i kao sveopći (univerzalni) pravni sljednik pripojenog društva.

Pripojeno društvo prenosi na društvo preuzimatelja svu svoju imovinu kao i sva svoja prava i obveze sa stanjem na dan upisa pripajanja u sudski registar društva preuzimatelja.

Pripajanje se temelji na godišnjim financijskim izvještajima na dan 31. prosinca 2017. godine.

Pripojeno društvo je dioničar društva preuzimatelja koji drži ukupno 55.594.884 dionice, a što predstavlja 44,11 % temeljnog kapitala društva preuzimatelja.

Te dionice društva preuzimatelja koje drži pripojeno društvo u cijelosti će u skladu s čl. 224. st. 3. austrijskog *Zakona o dioničkim društvima*<sup>3</sup> i čl. 512. st. 1. ZTD biti upotrijebljene za naknadu odnosno za zamjenu dionica članovima pripojenog društva, a na način da će Valamar Riviera d.d. članovima pripojenog društva prenijeti te dionice društva preuzimatelja u omjeru razmjernom veličini udjela koje svaki pojedini član drži u pripojenom društvu (aliquotno).

Članovi pripojenog društva na dan ovog izvještaja su:

- a) društvo **Wurmböck Beteiligungs GmbH** sa sjedištem u Beču, Plöbldgasse 8, 1040 Beč, Republika Austrija, broj iz trgovačkog registra (FN) 479879 f, OIB: 27318626442 – koje drži jedan poslovni udio u nominalnom iznosu od 15.750,00 EUR, a što predstavlja 45% (četrdeset i pet posto) temeljnog kapitala pripojenog društva,
- b) društvo **Goldscheider Keramik Gesellschaft m.b.H.** sa sjedištem u Beču, Plöbldgasse 8, 1040 Beč, Republika Austrija, broj iz trgovačkog registra (FN)

---

<sup>3</sup> *Zakon o dioničkim društvima* (njem. Aktiengesetz), Savezni službeni list (BGBl) 1965/98 (u daljnjem tekstu: **AktG**).

113805 k, OIB: 93917247170 – koje drži jedan poslovni udio u nominalnom iznosu od 15.750,00 EUR, a što predstavlja 45% (četrdeset i pet posto) temeljnog kapitala pripojenog društva,

- c) **Dr. Franz Lanschützer** iz Beča, Salmansdorferstraße 16/1, 1190 Beč, Republika Austrija, OIB: 56212187099 – koji drži jedan poslovni udio u nominalnom iznosu od 3.500,00 EUR, a što predstavlja 10% (deset posto) temeljnog kapitala pripojenog društva.

Sukladno tome, određen je sljedeći omjer zamjene prema kojem će članovi pripojenog društva u postupku zamjene dobiti za svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava:

- a) **Wurmböck Beteiligungs GmbH** – ukupno **25.017.698** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG i čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*);
- b) **Goldscheider Keramik Gesellschaft m.b.H.** – ukupno **25.017.698** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG i čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*);
- c) **Dr. Franz Lanschützer** – ukupno **5.559.488** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*).

S obzirom da je, dakle, pripojeno društvo dioničar društva preuzimatelja, a čije dionice će u postupku zamjene biti prenesene članovima pripojenog društva kako je prethodno navedeno, društvo preuzimatelj u postupku pripajanja neće izdavati nove dionice odnosno neće povećavati svoj temeljni kapital koji ostaje u cijelosti nepromijenjen. Utoliko je prekogranično pripajanje za društvo preuzimatelja neutralno.

## ***Kratak opis društava koja sudjeluju u postupku pripajanja***

### **Valamar Riviera d.d.**

Valamar Riviera d.d. sa sjedištem u Poreču, Stancija Kaligari 1 (dalje u tekstu u ovom pododjeljku: Društvo), vodeća je turistička kompanija u Hrvatskoj. Društvo je osnovano 1953. godine, a do danas je intenzivnim razvojem i ulaganjima te statusnim promjenama – pripajanjima mnogih uglednih društava (Rabac d.d. i Zlatni otok d.d. u 2011. godini, Dubrovnik – Babin kuk d.d. u 2013. godini, Valamar hoteli i ljetovališta d.o.o. u 2015. godini, HOTELI BAŠKA d.d. u 2016. godini, PUNITŽELA d.o.o. u 2017. godini i dr.) dostigla kapacitet od 18.093 smještajne jedinice u hotelima, apartmanima i kampovima. Društvo upravlja i hotelsko-turističkim objektima i sadržajima društva IMPERIAL d.d. Rab, u kojem je imatelj 55,92% dionica, te zajedno s objektima kojima upravlja raspolaže ukupnim kapacitetom od 20.852 smještajne jedinice što znači 56.662 kreveta/gostiju u hotelima, apartmanima i kampovima. Društvo zapošljava 1.620 stalnih te oko 3.860 sezonskih radnika u punoj sezoni.

Temeljni kapital Društva iznosi 1.672.021.210,00 kuna i podijeljen je na 126.027.542 redovne dionice bez nominalnog iznosa, koje dionice se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. pod oznakom RIVP-R-A. Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci Stalna služba u Pazinu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040020883, OIB: 36201212847 te je ustrojeno kao dioničko društvo u skladu sa zakonom kojim se uređuje osnivanje i ustroj trgovačkih društava.

Društvo ima upravu i nadzorni odbor.

Članovi uprave Društva su:

- 1) Željko Kukurin, predsjednik uprave koji zastupa Društvo s još jednim članom uprave ili zajedno s jednim prokuristom, i
- 2) Marko Čižmek, član uprave koji zastupa Društvo zajedno s predsjednikom uprave ili zajedno s jednim prokuristom.

Članovi nadzornog odbora Društva su:

- 1) Gustav Wurmböck (predsjednik nadzornog odbora),

- 2) Mladen Markoč (zamjenik predsjednika nadzornog odbora),
- 3) Franz Lanschützer (zamjenik predsjednika nadzornog odbora),
- 4) Georg Eltz,
- 5) Hans Dominik Turnovszky,
- 6) Vicko Ferić,
- 7) Valter Knapić (predstavnik radnika).

Turistički portfelj Društva sastoji se od hotela, turističkih naselja, turističkih apartmana i kampova smještenih duž zapadne i istočne istarske obale, na otoku Krku i Rabu te u Dubrovniku.

U 2017. godini Društvo je ostvarilo 1.842.036.109 kuna ukupnih konsolidiranih prihoda, a u objektima u destinacijama Poreč, Rabac, Krk, Rab i Dubrovnik ostvareno je 6.173.142 noćenja.

Društvo je na dan 31. prosinca 2017. držalo 100% udjela u društvima BUGENVILIA d.o.o., PALME TURIZAM d.o.o., MAGIČNE STIJENE d.o.o. i 33% udjela s pravom sudjelovanja u dobiti u društvu POGAČA BABIN KUK d.o.o., svi sa sjedištem u Dubrovniku.

Uz to, Društvo je u 2017. godini započelo, a u 2018. godini očekuje okončati sa svojim strateškim partnerima s kojima djeluje zajednički: PBZ Croatia osiguranje d.d. za upravljanje mirovinskim fondovima i Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje mirovinskim fondovima, postupke akvizicija prema danim ponudama za ulaganje i dokapitalizaciju društva HELIOS FAROS d.d., u stečaju, iz Starog Grada na otoku Hvaru i za kupnju 55,48% dionica društva HOTELI MAKARSKA d.d. iz Makarske.

## **EPIC Hospitality Holding GmbH**

Društvo EPIC Hospitality Holding GmbH sa sjedištem u Beču, Plößgasse 8, A-1040 Beč, Republika Austrija (dalje u tekstu u ovom pododjeljku: Društvo) je holding društvo koje drži najveći broj dionica u društvu Valamar Riviera d.d. Društvo je osnovano 2017. godine.

Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Beču pod brojem iz trgovačkog registra (FN) 482446 f, OIB: 08264868830 te je ustrojeno kao društvo s ograničenom odgovornošću u skladu s austrijskim zakonom kojim se uređuje

osnivanje i ustroj društava s ograničenom odgovornošću. Temeljni kapital Društva iznosi 35.000,00 EUR.

Članovi Društva su:

- a) **Wurmböck Beteiligungs GmbH** sa sjedištem u Beču, Plößlgasse 8, A-1040 Beč, Republika Austrija, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Beču pod brojem iz trgovačkog registra 479879 f, OIB: 27318626442 koje drži poslovni udio u nominalnom iznosu od 15.750,00 EUR, a što predstavlja 45 % (četrdeset i pet posto) temeljnog kapitala Društva;
- b) **Goldscheider Keramik Gesellschaft m.b.H.** sa sjedištem u Beču, Plößlgasse 8, A-1040 Beč, Republika Austrija, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Beču pod brojem iz trgovačkog registra 113805 f, OIB: 93917247170 koje drži poslovni udio u nominalnom iznosu od 15.750,00 EUR, a što predstavlja 45 % (četrdeset i pet posto) temeljnog kapitala Društva; i
- c) **Dr. Franz Lanschützer** iz Beča, Salmansdorferstraße 16/1, 1190 Beč, Republika Austrija, OIB: 56212187099 koji drži poslovni udio u nominalnom iznosu od 3.500,00 EUR, a što predstavlja 10% (deset posto) temeljnog kapitala Društva.

Članovi uprave – direktori Društva su:

- a) Dr. Peter Goldscheider,
- b) Mag. Gustav Wurmböck, i
- c) Dr. Franz Lanschützer.

Svi članovi uprave zastupaju Društvo zajedno s još jednim direktorom ili prokuristom.

Društvo nema nadzorni odbor.

Društvo drži dionice u društvu Valamar Riviera d.d. i to ukupno 55.594.884 dionice, a što predstavlja 44,11 % temeljnog kapitala tog društva. Predmetne dionice pripojeno društvo je steklo temeljem statusne promjene – podjele društva EPIC, Goldscheider und Wurmböck Unternehmensberatungsgesellschaft m.b.H. (odvajanje s preuzimanjem).

Osim navedenog, Društvo nema drugih dionica ni poslovnih udjela u drugim trgovačkim društvima. Jednako tako, Društvo nije vlasnik nekretnina niti nositelj drugih stvarnih prava na nekretninama.

Društvo nema zaposlenika.



# Obrazloženje Ugovora o pripajanju

## ***Pravno obrazloženje***

Kako je već bilo navedeno, postupak pripajanja društva EPIC Hospitality Holding GmbH društvu Valamar Riviera d.d. provodi se temeljem hrvatskog *Zakona o trgovačkim društvima* (ZTD) i austrijskog *Zakona o pripajanju u EU-u* (EU-VerschG) uz odgovarajuću primjenu i drugih propisa Republike Hrvatske i Republike Austrije (prekogranično pripajanje).

Temeljem odredaba članka 549.a *Zakona o trgovačkim društvima* prekogranično pripajanje definira se kao pripajanje u kojem je barem jedno od društava koja sudjeluju u pripajanju (pripojeno društvo ili društvo preuzimatelj) valjano osnovano po pravu Republike Hrvatske, a barem je jedno od društava koja sudjeluju u pripajanju društvo kapitala u smislu članka 2. točke 1. Direktive 2005/56/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 26. 10. 2005. o prekograničnim pripajanjima društava kapitala, koje je valjano osnovano po pravu druge države Europske unije ili države koja je stranka ugovornica Ugovora o europskom ekonomskom prostoru.

Pripajanjem bi društvo EPIC Hospitality Holding GmbH prestalo postojati, a društvo Valamar Riviera d.d. postalo bi sveopći (univerzalni) pravni sljednik društva EPIC Hospitality Holding GmbH. Društvo Valamar Riviera d.d. bi osim imovine i prava preuzelo i sve obveze koje društvo EPIC Hospitality Holding GmbH ima prema svojim vjerovnicima (porezne obveze te obveze prema ostalim vjerovnicima).

Pravni učinci pripajanja nastali bi upisom pripajanja u sudski registar kod Trgovačkog suda u Pazinu, kojim trenutkom bi pripojeno društvo EPIC Hospitality Holding GmbH prestalo postojati, a sva njegova imovina, prava i obveze po samom zakonu (*ex lege*) bi prešla na sveopćeg (univerzalnog) pravnog sljednika – društvo preuzimatelja Valamar Riviera d.d.

Glede imovine pripojenog društva (pokretne ili nepokretne) koja je upisana u javnim registrima, na temelju rješenja o upisu pripajanja u sudski registar pokreću se odgovarajući postupci radi upisa prijenosa vlasništva na društvo preuzimatelja. Međutim, kako imovinu društva EPIC Hospitality Holding GmbH u bitnome čine samo dionice društva Valamar Riviera d.d., u konkretnom slučaju neće biti

potrebno pokretanje bilo kakvih postupaka radi upisa prijenosa prava vlasništva odnosno drugih prava na društvo Valamar Riviera d.d.

Društvo EPIC Hospitality Holding GmbH nema zaposlenih tako da neće biti potrebe (ni obveze) prijenosa ugovora o radu i sličnih obveza na društvo Valamar Riviera d.d.

Vjerovnicima društva EPIC Hospitality Holding GmbH u slučaju provođenja pripajanja društvo preuzimatelj mora dati osiguranje, ako bi se u tu svrhu prijavili u pisanom obliku u roku od dva mjeseca od objave Zajedničkog plana pripajanja u sudskom registru. To pravo imaju samo vjerovnici u odnosu na tražbine koje su nastale prije ili najkasnije 15 dana nakon objave plana pripajanja, a koji dokažu da je pripajanjem ugroženo ispunjenje njihovih tražbina.

Priposjeno društvo je dioničar društva preuzimatelja koji drži ukupno 55.594.884 dionice, a što predstavlja 44,11 % temeljnog kapitala društva preuzimatelja.

Te dionice društva preuzimatelja koje drži pripojeno društvo u cijelosti će u skladu s čl. 224. st. 3. AktG i čl. 512. st. 1. ZTD biti upotrijebljene za naknadu odnosno za zamjenu članovima pripojenog društva, a na način da će Valamar Riviera d.d. članovima pripojenog društva prenijeti te dionice društva preuzimatelja u omjeru razmjernom veličini udjela koje svaki pojedini član drži u pripojenom društvu (aliquotno).

Sukladno tome, određen je sljedeći omjer zamjene prema kojem će članovi pripojenog društva u postupku zamjene dobiti za svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava:

- a) **Wurmböck Beteiligungs GmbH** – ukupno **25.017.698** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG i čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*);
- b) društvo **Goldscheider Keramik Gesellschaft m.b.H.** – ukupno **25.017.698** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG i čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*);
- c) **Dr. Franz Lanschützer** – ukupno **5.559.488** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*).



S obzirom da je, dakle, pripojeno društvo dioničar društva preuzimatelja, a čije dionice će u postupku zamjene biti prenesene članovima pripojenog društva kako je prethodno navedeno, društvo preuzimatelj u postupku pripajanja neće izdavati nove dionice odnosno neće povećavati svoj temeljni kapital koji ostaje u cijelosti nepromijenjen.

Dionice koje će članovi pripojenog društva dobiti u postupku zamjene davat će im ista prava kao i dosadašnjem imatelju kao i pravo na isplatu dividende za 2017. godinu i naredne godine, u skladu s relevantnim odlukama nadležnih tijela društva preuzimatelja.

Pripojeno društvo EPIC Hospitality Holding GmbH bi s danom upisa pripajanja u sudski registar prenijelo na društvo Valamar Riviera d.d. svu svoju imovinu vrijednosti utvrđene temeljem financijskih izvješća, kao i vrijednost dospjelih, a nerealiziranih prava i obveza. U tom smislu ugovorne strane su suglasne da se sve njihove radnje poduzete od 31. prosinca 2017. godine smatraju radnjama poduzetim za račun društva Valamar Riviera d.d., pod uvjetom da dođe do pripajanja.

Pripojeno društvo i prenesena imovina, uključujući svu pokretnu i nepokretnu imovinu, prava i potraživanja, imaju pozitivnu tržišnu vrijednost.

Potraživanja i obveze između pripojenih društava i njihovih poslovnih i ugovornih partnera odnosno vjerovnika i/ili dužnika ostala bi pravovaljana pod istim uvjetima pod kojima su ugovorena.

Sukladno odredbama iz članaka 549.e i 515. *Zakona o trgovačkim društvima* i čl. 7. *Zakona o pripajanju u EU-u* izvršit će se revizija pripajanja. Revizor pripajanja kojeg je na zajednički prijedlog nadzornog odbora društva preuzimatelja i uprave pripojenog društva imenovao sud izradio je pisano izvješće o obavljenoj reviziji.

Nadzorni odbor društva preuzimatelja provjerit će namjeravano pripajanje na temelju zajedničkog izvješća uprava o pripajanju i izvješća revizora o pripajanju te o tome sastaviti zasebno pisano izvješće.

Društva koja sudjeluju u pripajanju usuglasila su se da će se kao povjerenik pripojenih društava za primanje dionica, kao i provedbu zamjena dionica,

imenovati Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 62a.

Društva EPIC Hospitality Holding GmbH i Valamar Riviera d.d. utvrdila su u međusobnim pregovorima da postoji zajednički interes za pripajanjem te donijela načelne odluke o pripajanju, čime je u formalnopravnom smislu otpočeo postupak pripajanja.

Sukladno zakonu, nacrt Zajedničkog plana pripajanja dostavljen je sudskim registrima Trgovačkog suda u Beču i Trgovačkog suda u Pazinu prije sazivanja glavnih skupština koje moraju odlučiti o pripajanju, u roku propisanom zakonom.

Zajednički plan pripajanja će po njegovom potpisivanju te po suglasnosti nadzornog odbora društva preuzimatelja također biti dostavljen u sudski registar, u skladu sa zakonom. Zajednički plan pripajanja će u skladu s člancima 549.b i 518. ZTD i čl. 5. *EU-VerschG* biti sklopljen u obliku javnobilježničke isprave.

Zajednički plan pripajanja bit će sklopljen na njemačkom jeziku u obliku javnobilježničke isprave ovjerene od strane austrijskog javnog bilježnika. Ovo iz praktičnih razloga odnosno stoga što su društva koja sudjeluju u pripajanju značajan dio transakcije pregovarala na njemačkom jeziku te stoga što se postupak za upis pripajanja prvo provodi pred sudskim registrom Trgovačkog suda u Beču kao registrom nadležnim za pripojeno društvo, a tek onda potom pred sudskim registrom Trgovačkog suda u Pazinu kao registrom nadležnim za društvo preuzimatelja.

Zajednički plan pripajanja bit će valjan kada ga sukladno člancima 549.f i 516. ZTD i čl. 9. *EU-VerschG* odobre glavne skupštine stranaka i kada bude sklopljen sukladno odredbama članaka 549.b ZTD odnosno i čl. 5. *EU-VerschG*. Nakon što glavne skupštine društava odobre Zajednički plan pripajanja isti će biti prijavljen u sudski registar u koji su upisane ugovorne strane odnosno pripojeno društvo i društvo preuzimatelj.

Za pripajanje je, kako je prethodno navedeno, sukladno članku 549.f i 516. *Zakona o trgovačkim društvima* odnosno čl. 9. *Zakona o pripajanju u EU-u* potrebno odobrenje glavnih skupština svih društava koja sudjeluju u pripajanju. Odluke glavnih skupština kojima se donosi to odobrenje moraju biti donesene glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnoga kapitala zastupljenoga u glavnoj skupštini društva pri donošenju odluke. Društva koja

sudjeluju u pripajanju će održati svoje glavne skupštine najkasnije do 08. svibnja 2018. godine.

Temeljem odluka glavnih skupština društava kojima se odobrava Zajednički plan pripajanja, podnjet će se prijava za upis pripajanja u sudske registre u koje su upisani pripojeno društvo EPIC Hospitality Holding GmbH i društvo preuzimatelj Valamar Riviera d.d.

## **Gospodarsko obrazloženje**

Jednako kao i u pravnom smislu (nema promjene kontrole), predloženo pripajanje društava Valamar Riviera d.d. i EPIC Hospitality Holding GmbH u bitnome je neutralno i u gospodarskom smislu.

Neutralnost u gospodarskom smislu ogleda se prvenstveno kao neutralnost u odnosu na poslovanje Društva gdje predloženo pripajanje ne proizvodi nikakve izravne gospodarske učinke za društvo preuzimatelja (nema značajnih promjena u računu dobiti i gubitka, bilanci i sl.). Pripajanje tako nema negativnih učinaka na kapital i rezerve Društva koji su na dan 31. prosinca 2017. godine iznosili 2.395.468.296,00 kuna i u odnosu na koje posljedično transakciji neće biti negativnih promjena (*ceteris paribus*).

Pripajanje je nadalje neutralno u odnosu na preuzeta prava i obveze Društva, a koja ostaju u cijelosti neizmijenjena.

Tako je, primjerice, transakcija neutralna u pogledu brojnih kreditnih obveza Društva gdje zbog njezine prirode (nema promjene kontrole), kod brojnih ugovora o kreditima nema mjesta primjeni odredaba o promjeni kontrole i sl. Jednako tako transakcija je neutralna i u pogledu prava vjerovnika na koje pripajanje nema nikakvog utjecaja i/ili posljedica jer ista ostaju u cijelosti neizmijenjena.

Osim u gospodarskom, pripajanje je neutralno i u poreznom smislu gdje ni za društvo preuzimatelja, a ni za pripojeno društvo provođenjem pripajanja ne nastaje porezna obveza.

Isto vrijedi i u radnopravnom smislu gdje s obzirom da pripojeno društvo nema zaposlenih nema potrebe (ni obveze) prijenosa ugovora o radu i sličnih obveza na društvo preuzimatelja, a što se onda ukazuje neutralnim u odnosu na postojeću strukturu zaposlenih u društvu preuzimatelju te prava i obveze s time u svezi.

Kako je već bilo navedeno, pripojeno društvo je dioničar društva preuzimatelja koji drži ukupno 55.594.884 dionice, a što predstavlja 44,11 % temeljnog kapitala društva preuzimatelja.

Te dionice društva preuzimatelja koje drži pripojeno društvo u cijelosti će u skladu s čl. 224. st. 3. AktG i čl. 512. st. 1. ZTD biti upotrijebljene za naknadu odnosno za zamjenu članovima pripojenog društva, a na način da će Valamar Riviera d.d.

članovima pripojenog društva po upisu pripajanja prenijeti dionice koje sada drži pripojeno društvo u omjeru razmjernom veličini udjela koje svaki pojedini član drži u pripojenom društvu (aliquotno). Utoliko će za Društvo kao i za dioničare društva preuzimatelja pripajanje biti neutralno dok će članovi pripojenog društva postati izravno dioničari društva preuzimatelja. Stoga društvo preuzimatelj u bitnome (faktično) neće izmijeniti svoju dioničku strukturu, a slijedom čega se ne očekuju niti značajne promjene likvidnosti dionice na tržištu kapitala. Uprave društava koja sudjeluju u pripajanju očekuju da će dionica društva Valamar Riviera d.d. nakon pripajanja i nadalje biti jedna od najatraktivnijih turističkih dionica na tržištu kapitala u Hrvatskoj te da će i nadalje biti u fokusu i institucionalnih investitora jer je naglasak predložene transakcije upravo na postizanju kontinuiteta dioničke strukture i s time povezanih pozitivnih učinaka, a gdje članovi pripojenog društva kao izravni dioničari Valamar Riviere d.d. namjeravaju zadržati svoju poziciju glavnog investitora u Društvu te po provedbi pripajanja nastaviti zajednički djelovati u svrhu budućeg rasta i razvoja Društva sukladno svojem dosadašnjem dugogodišnjem djelovanju.



## Obrazloženje vrednovanja

### ***Vrednovanje pripojenog društva***

U razmatranoj se transakciji radi o izravnom pripajanju društva EPIC Hospitality Holding GmbH društvu preuzimatelju Valamar Riviera d.d., a koje pripojeno društvo EPIC Hospitality Holding GmbH je ujedno dioničar koji drži 55.594.884 dionice društva preuzimatelja, a koje dionice će u postupku pripajanja biti upotrijebljene za naknadu odnosno za zamjenu dionica članovima pripojenog društva razmjerno njihovim udjelima u pripojenom društvu.

Radi se, dakle, o specifičnom slučaju gdje društvo stjecatelj stječe vlastite dionice koje odmah posljedično pripajanju u odgovarajućem omjeru prenosi članovima pripojenog društva. Pritom vrijednost društva koje se pripaja dominantno predstavljaju upravo te dionice koje pripojeno društvo ima u društvu preuzimatelju (vrijednost pripojenog društva dominantno je iskazana vrijednošću tih dionica). Dakle, ono što se unosi u društvo preuzimatelja istovremeno je u najznačajnijem dijelu ono što će članovi pripojenog društva primiti na ime zamjene za svoje poslovne udjele u pripojenom društvu. Utoliko po prirodi stvari te iz razloga efikasnosti nije bilo potrebe za posebnim vrednovanjem društva preuzimatelja za koje je predmetna transakcija zbog prethodno navedenog u bitnome neutralna.

Procjena vrijednosti društva ograničena je stoga samo na vrednovanje pripojenog društva za potrebe pripajanja tog društva društvu preuzimatelju. Zbog toga vrednovanje društva ne uključuje nikakve procjene očekivanih sinergijskih učinaka, kao niti ocjene reakcije tržišta kapitala na ovo pripajanje. Procjena vrijednosti društva se, dakle, isključivo odnosi na pred-akvizicijsko vrednovanje pripojenog društva.

### ***Metodološki pristup analizi vrijednosti 100% kapitala društva EPIC Hospitality Holding GmbH***

Uprave društava koja sudjeluju u pripajanju razmotrile su korištenje sljedeća tri temeljna pristupa analizi vrijednosti 100% kapitala društva EPIC Hospitality Holding GmbH:

1. dohodovni pristup,
2. tržišni pristup te
3. pristup usklađene neto vrijednosti imovine.

S obzirom na karakteristike predmeta analize te svrhu u ovom konkretnom slučaju, ova analiza vrijednosti se temeljila na primjeni metode usklađene neto vrijednosti imovine.

Budući da društvo EPIC Hospitality Holding GmbH ne obavlja poslovnu djelatnost, te da osnovna vrijednost pripojenog društva proizlazi iz činjenice da ono drži dionice društva Valamar Riviera d.d. ostale metode analize vrijednosti nisu bile primjenjive.

Metoda usklađene neto vrijednosti imovine je, stoga, primijenjena kao metoda koja se preporuča koristiti za procjenu fer tržišne vrijednosti društava čija je fer tržišna vrijednost izvedena iz posjedovanja imovine radije nego korištenja iste imovine u širem poslovanju (holding društva), a s obzirom, kako je već bilo navedeno, na specifičnost konkretnog slučaja.

Financijska imovina društva EPIC Hospitality Holding GmbH sastoji se od 55.594.884 dionica društva Valamar Riviera d.d. što čini 44,11% ukupnog temeljnog kapitala tog društva.

Financijska imovina u financijskim izvještajima pripojenog društva iskazana je po trošku nabave. Neto imovinu društva na dan 31. prosinca 2017. godine uprave su uskladile za razliku između stanja u izvještaju o financijskom položaju i tržišne kapitalizacije izvedene iz prosječne cijene dionica društva Valamar Riviera d.d. na dan 29. prosinca 2017. godine (posljednji dan trgovanja u kalendarskoj godini) sukladno podacima sa Zagrebačke burze.

Ovakav pristup se temeljio na hijerarhiji fer vrijednosti prema MSFI 13 – mjerenje fer vrijednosti odnosno razini 1 ulaznih parametara. Kod razine 1 ulaznih parametara uzimaju se u obzir ulazni podaci za mjerenje fer vrijednosti po tržišnim (neprikladnim) cijenama na aktivnom tržištu za identičnu imovinu ili obveze koje su dostupne subjektu koji izvještava na datum mjerenja. Kotirane tržišne cijene na aktivnom tržištu pružaju najpouzdaniji dokaz o fer vrijednosti i koriste se bez prilagodbe za mjerenje fer vrijednosti kad god je to moguće dok su ograničena iznimkama. Ako subjekt ima imovinu ili obveze na jednoj poziciji kojima se trguje na aktivnom tržištu, fer vrijednost imovine i obveza se mjeri u razini 1 kao proizvod navedene cijene za pojedinu imovinu ili obveze u posjedu subjekta, čak onda i kada na tržištu normalan dnevni obujam trgovine nije dovoljan da apsorbira (drži) i formira nalog za prodaju pozicije u jednoj transakciji.

Ova analiza se osobito temeljila na sljedećim činjenicama:

- a) nema pravnih sporova vezanih uz predmetnu imovinu (44,11% dionica društva Valamar Riviera d.d.) te ne postoje potraživanja vjerovnika društva EPIC Goldscheider und Wurmböck Unternehmensberatungsgesellschaft m.b.H. proizašlih iz podjele tog društva;
- b) obveze koje su iskazane u financijskim izvještajima pripojenog društva su kompletne, te ne postoje bilo kakve obveze, stvarne ili potencijalne koje nisu iskazane u financijskim izvještajima pripojenog društva na dan 31. prosinca 2017. godine; te
- c) dionice koje pripojeno društvo ima nisu opterećene bilo kakvim teretima ili založnim pravima.

## ***Analiza vrijednosti kapitala pripojenog društva***

### **Izveštaj o financijskom položaju**

HRK u 000	31. prosinac 2017.		
	Neto knjigovodstvena vrijednost	Usklade	Fer tržišna vrijednost
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>	<b>411.872</b>	<b>2.013.948</b>	<b>2.425.820</b>
Novac u banci	106	-	106
Ukupne obveze	(11)	-	(11)
<b>Neto novac</b>	<b>95</b>	<b>-</b>	<b>95</b>
<b>Neto imovina</b>	<b>411.967</b>	<b>2.013.948</b>	<b>2.425.915</b>
Temeljni kapital	131		
Kapitalne rezerve	411.872		
Neto gubitak godine	(36)		
<b>Ukupno kapital</b>	<b>411.967</b>		
Ukupna aktiva (HRK u 000)	411.978		
Korišteni EUR/HRK tečaj	7,514		

Izvori: Zagrebačka burza, PwC analiza, podaci Klijenta, Hrvatska narodna banka

Izveštajna neto imovina:

- Dugotrajna financijska imovina tj. 55.594.884 dionica društva Valamar Riviera d.d. iskazana je po trošku nabave.
- Neto novac iznosio je HRK 95 tisuća na 31. prosinca 2017. godine.



Ukupne obveze društva se odnose na obveze za savjetodavne usluge te isporuke.

- Temeljni kapital od EUR 35 tisuća je uplaćen djelomično tj. uplaćena je samo polovica, a sukladno austrijskom pravu.
- Kapitalne rezerve nastale su stjecanjem dionica društva Valamar Riviera d.d.
- Društvo je ostvarilo neto gubitak u 2017. godine u iznosu od HRK 36 tisuća kuna.

#### Usklade fer tržišne vrijednosti

- Neto imovina pripojenog društva na dan 31. prosinca 2017. godine usklađena je za razliku između NKV financijske imovine u izvještaju o financijskom položaju i tržišne kapitalizacije dionica društva Valamar Riviera d.d. u vlasništvu pripojenog društva izvedene iz prosječne cijene dionica (zaokruženo HRK 43,63) na dan 29. prosinca 2017. godine (posljednji dan trgovanja u kalendarskoj godini) sukladno podacima sa Zagrebačke burze.
- Analiza je sačinjena pod pretpostavkom da neto knjigovodstvena vrijednost novca u banci i ukupnih obveza pripojenog društva predstavlja istodobno i fer tržišne vrijednosti na datume procjene.

#### Rezultat analize

Temeljem informacija pripojenog društva (izvještaj o financijskom položaju društva na 31. prosinca 2017. godine) te korištene metodologije analize vrijednosti, moguća fer tržišna vrijednost 100% kapitala pripojenog društva na 31. prosinca 2017. godina iznosila je HRK 2.425.915 tisuća, a što je bilo jednako tržišnoj kapitalizaciji 55.594.884 dionica ili 44,11% kapitala društva Valamar Riviera d.d. u na dan 29. prosinca 2017. godine (posljednji dan trgovanja u kalendarskoj godini), uvećano za stanje neto novca Društva u iznosu od HRK 95 tisuća.

## Zaključak

Radi provođenja predmetnog pripajanja, detaljno opisanog u ovom izvješću, temeljni kapital društva Valamar Riviera d.d. ostat će nepromijenjen te će kao i do sada iznositi 1.672.021.210,00 kuna i biti podijeljen na 126.027.542 redovne dionice bez nominalnog iznosa, a koje dionice se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. pod oznakom RIVP-R-A.

S obzirom da je pripojeno društvo dioničar društva preuzimatelja koji drži ukupno 55.594.884 dionice, a što predstavlja 44,11 % temeljnog kapitala društva preuzimatelja, te dionice društva preuzimatelja koje drži pripojeno društvo u cijelosti će u skladu s čl. 224. st. 3. AktG i čl. 512. st. 1. ZTD biti upotrijebljene za naknadu odnosno za zamjenu članovima pripojenog društva, a na način da će Valamar Riviera d.d. članovima pripojenog društva prenijeti te iste dionice u omjeru razmjernom veličini udjela koje svaki pojedini član drži u pripojenom društvu (aliquotno).

Sukladno tome, određen je sljedeći omjer zamjene prema kojem će članovi pripojenog društva u postupku zamjene dobiti za svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava:

- a) **Wurmböck Beteiligungs GmbH** – ukupno **25.017.698** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG i čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*);
- b) **Goldscheider Keramik Gesellschaft m.b.H.** – ukupno **25.017.698** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG i čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*);
- c) **Dr. Franz Lanschützer** – ukupno **5.559.488** dionica društva preuzimatelja i time odgovarajući udio, u skladu s čl. 225.a st. 3. t. 3. AktG čl. 522. st. 4. ZTD po samome zakonu (*ipso iure*).

Utoliko će za Društvo i dioničare društva preuzimatelja pripajanje biti neutralno dok će članovi pripojenog društva postati izravno dioničari društva preuzimatelja (nema promjene kontrole).

Radi se, dakle, o specifičnom slučaju gdje društvo stjecatelj stječe vlastite dionice koje odmah posljedično pripajaju u odgovarajućem omjeru prenosi članovima pripojenog društva. Pritom vrijednost društva koje se pripaja dominantno predstavljaju upravo te dionice koje pripojeno društvo ima u društvu preuzimatelju (vrijednost pripojenog društva dominantno je iskazana vrijednošću tih dionica). Dakle, ono što se unosi u društvo preuzimatelja istovremeno je u najznačajnijem dijelu ono što će članovi pripojenog društva primiti na ime zamjene za svoje poslovne udjele u pripojenom društvu. Utoliko po prirodi stvari te iz razloga efikasnosti nije bilo potrebe za posebnim vrednovanjem društva preuzimatelja za koje je predmetna transakcija zbog prethodno navedenog u bitnome neutralna.

Procjena vrijednosti društva ograničena je stoga samo na vrednovanje pripojenog društva za potrebe pripajanja tog društva društvu preuzimatelju.

U tom smislu, izvještajna neto knjigovodstvena vrijednost („NKV”) neto imovine pripojenog društva na 31. prosinca 2017. godine iznosila je HRK 411.967 tisuća, a činili su je: dugotrajna financijska imovina tj. 55.594.884 dionica ili 44,11% kapitala društva Valamar Riviera d.d (NKV u iznosu od HRK 411.872 tisuća) i novac u banci (HRK 106 tisuća) umanjeni za ukupne obveze (NKV u iznosu od 11 tisuća kuna).

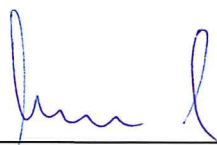
Temeljem toga (izvještaj o financijskom položaju Društva na 31. prosinca 2017. godine) te korištene metodologije, utvrđeno je kako je moguća fer tržišna vrijednost 100% kapitala pripojenog društva na 31. prosinca 2017. godina iznosila je HRK 2.425.915 tisuća, a što je bilo jednako tržišnoj kapitalizaciji 55.594.884 dionica ili 44,11% kapitala društva Valamar Riviera d.d. u na dan 29. prosinca 2017. godine (posljednji dan trgovanja u kalendarskoj godini), uvećano za stanje neto novca pripojenog društva u iznosu od HRK 95 tisuća.

Nadalje, predloženo pripajanje je neutralno za Društvo kako u gospodarskom tako i poreznom smislu jer ne proizvodi nikakve izravne gospodarske učinke za društvo preuzimatelja (nema značajnih promjena u računu dobiti i gubitka, bilanci i sl.), ne utječe na preuzeta prava i obveze Društva, a provođenjem pripajanja za društvo preuzimatelja i pripojeno društvo ne nastaje ni porezna obveza.

Naglasak predložene transakcije je stoga na postizanju kontinuiteta dioničke strukture i s time povezanih pozitivnih učinaka, a gdje članovi pripojenog društva kao izravni dioničari Valamar Riviere d.d. namjeravaju zadržati svoju poziciju glavnog investitora u Društvu te po provedbi pripajanja nastaviti zajednički

djelovati u svrhu budućeg rasta i razvoja Društva sukladno svojem dosadašnjem dugodišnjem djelovanju.

Za društvo **EPIC Hospitality Holding GmbH**



\_\_\_\_\_  
Gustav Wurmböck,  
direktor



\_\_\_\_\_  
Franz Lanschützer,  
direktor

Za društvo **Valamar Riviera d.d.**



\_\_\_\_\_  
Željko Kukurin,  
predsjednik uprave



\_\_\_\_\_  
Marko Čizmek,  
član uprave

VALAMAR RIVIERA **dd**  
POREČ **(2)**