

**IZVJEŠĆE NADZORNOG ODBORA DRUŠTVA  
VALAMAR RIVIERA d.d.**

**o pripajanju društva EPIC Hospitality Holding GmbH  
dioničkom društvu Valamar Riviera d.d.**

U Poreču, 20. ožujka 2018.

## Uvodno

Temeljem članka 515.a u vezi članka 549.a stavak 5. *Zakona o trgovačkim društvima*, nadzorni odbor društva Valamar Riviera d.d. sa sjedištem u Poreču, Stancija Kaligari 1 (dalje u tekstu: Valamar Riviera, Društvo preuzimatelj ili Društvo), upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040020883, OIB: 36201212847, ovim izvješćem daje svoje mišljenje odnosno provjerava pripajanje društva EPIC Hospitality Holding GmbH sa sjedištem u Beču, Plößlgasse 8, A-1040 Beč, Republika Austrija, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Beču pod brojem iz trgovačkog registra 482446 f, OIB: 08264868830 (u daljnjem tekstu: EPIC Hospitality Holding ili Pripojeno društvo).

## Pravni aspekti pripajanja

Postupak pripajanja provodi se kao prekogranično pripajanje temeljem *Zakona o trgovačkim društvima* (u daljnjem tekstu: ZTD) i austrijskog *Zakona o pripajanju u EU-u* (u daljnjem tekstu: **Zakon o pripajanju u EU-u ili EU-VerSchG**)<sup>1</sup>, uz odgovarajuću primjenu drugih propisa Republike Hrvatske i Republike Austrije.

Temeljem odredaba članka 549.a stavak 1. *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.

Ovim pripajanjem provodi se, dakle, pripajanje društva EPIC Hospitality Holding društvu Valamar Riviera kao Društvu preuzimatelju.

Pripajanjem bi Pripojeno društvo prestalo postojati, a Društvo preuzimatelj postalo sveopći (univerzalni) pravni sljednik Pripojenog društva. Društvo preuzimatelj bi osim imovine preuzelo i sve obveze koje Pripojeno društvo ima prema svojim vjerovnicima (porezne obveze, ostale obveze prema vjerovnicima).

Pravni učinci pripajanja nastali bi upisom pripajanja u sudski registar Društva preuzimatelja kod Trgovačkog suda u Pazinu, kojim trenutkom bi Pripojeno društvo prestalo postojati, a sva njegova imovina i obveze ex lege bi prešla na sveopćeg (univerzalnog) pravnog sljednika, Društvo preuzimatelja.

Kako imovinu društva EPIC Hospitality Holding GmbH u bitnome čine dionice društva Valamar Riviera i novac na računu, to neće biti potrebno pokretanje postupaka radi upisa prijenosa prava vlasništva odnosno drugih prava u javnim registrima na društvo Valamar Riviera.

Društvo EPIC Hospitality Holding GmbH nema zaposlenih tako da nema prijenosa ugovora o radu i sličnih obveza na društvo Valamar Riviera. Provedba pripajanja stoga nema nikakva utjecaja na zaposlenike Društva preuzimatelja. U kontekstu pripajanja ne planiraju se ni promjene u radu ni mjere u vezi s osobljem. Pripajanje nema utjecaja ni na predstavnike radnika, radničko- vijeće-, sporazume između poslodavca i radničkog vijeća ni kolektivni ugovor u okviru Društva preuzimatelja.

---

<sup>1</sup> Zakon o pripajanju u EU-u (njem. *EU-Verschmelzungsgesetz*), Savezni službeni list (BGBl) 2007/72.

Vjerovnicima društva EPIC Hospitality Holding GmbH u slučaju provođenja pripajanja, mora se 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.

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

Te dionice koje drži Pripojeno društvo u cijelosti će u skladu s čl. 224. st. 3. AktG<sup>2</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 članovima Pripojenog društva prenijeti te dionice Društva preuzimatelja u omjeru razmjernom veličini udjela koje svaki pojedini član drži u pripojenom društvu (aliquotno).

Sukladno tome:

- a) društvo **Wurmböck Beteteiligungs GmbH** koje ima poslovni udio u visini od 45 % (četrdeset i pet posto) temeljnog kapitala pripojenog društva, u postupku zamjene dobit će za taj svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava, 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.** koje ima poslovni udio u visini od 45 % (četrdeset i pet posto) temeljnog kapitala pripojenog društva, u postupku zamjene dobit će za taj svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava, 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** koji ima poslovni udio u visini od 10 % (deset posto) temeljnog kapitala pripojenog društva, u postupku zamjene dobit će za taj svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava, ukupno **5.559.488** 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*).

S obzirom da je, dakle, Pripojeno društvo dioničar Društva preuzimatelja, a čije dionice će u postupku zamjene biti dane 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.

---

<sup>2</sup> Austrijski Zakon o dioničkim društvima (njem. *Aktiengesetz*), Savezni službeni list (BGBl) 1965/98 (u daljnjem tekstu: **AktG**).

## Zajednički plan pripajanja

Društva EPIC Hospitality Holding GmbH i Valamar Riviera 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.

Usuglašeni nacrt Zajedničkog plana pripajanja parafiran je dana 09.03.2018. godine i potom predan u sudski registar nadležnih trgovačkih sudova u Pazinu i Beču.

Zajedničkim planom pripajanja je, u bitnome, utvrđeno sljedeće:

Ugovorne strane Zajedničkim planom pripajanja ugovaraju prekogranično pripajanje u smislu čl. 3. st. 1. EU-VerSchG i čl. 549.a st. 1. ZTD, čime se Pripojeno društvo pripaja Društvu preuzimatelju na temelju Zajedničkog plana pripajanja i u skladu s primjenjivim zakonskim odredbama, i to prijenosom svoje imovine u cijelosti, uključujući sva prava i obveze, s posljedicama sveopćeg pravnog sljedništva

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

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 dionica članovima pripojenog društva, a na način da će Valamar Riviera članovima Pripojenog društva prenijeti te dionice Društva preuzimatelja u omjeru razmjernom veličini udjela koje svaki pojedini član drži u Pripojenom društvu (aliquotno).

Sukladno tome:

- d) društvo **Wurmböck Beteiligungs GmbH** koje ima poslovni udio u visini od 45 % (četrdeset i pet posto) temeljnog kapitala pripojenog društva, u postupku zamjene dobit će za taj svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava, 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*);
- e) društvo **Goldscheider Keramik Gesellschaft m.b.H.** koje ima poslovni udio u visini od 45 % (četrdeset i pet posto) temeljnog kapitala pripojenog društva, u postupku zamjene dobit će za taj svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava, 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*);
- f) **Dr. Franz Lanschützer** koji ima poslovni udio u visini od 10 % (deset posto) temeljnog kapitala pripojenog društva, u postupku zamjene dobit će za taj svoj poslovni udio u pripojenom društvu, a koji se u okviru pripajanja poništava, ukupno **5.559.488** 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*).

S obzirom da je, dakle, Pripojeno društvo dioničar Društva preuzimatelja, a čije dionice će u postupku zamjene biti dane 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.

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.

Kao povjerenik pripojenih društava za primanje dionica, Zajedničkim planom pripajanja imenuje se Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 62a.

Članovima uprave kao ni članovima Pripojenog društva, Društvo preuzimatelj nije obvezno osigurati nikakve posebne pogodnosti. Uprava i nadzorni odbor Društva preuzimatelja ostat će neizmijenjeni.

Ugovorne strane utvrđuju da Pripojeno društvo i Društvo preuzimatelj i na dan pripajanja i u vrijeme prijave za upis pripajanja u sudski registar imaju pozitivnu tržišnu vrijednost. Za Pripojeno društvo to vrijedi čak i ako se vrijednost udjela društva preuzimatelja ne uzima u obzir.

Poslovna godina Pripojenog društva odgovara kalendarskoj godini te završava 31.12. Zadnji završni godišnji račun Pripojenog društva sastavljen je s danom 31. prosinca 2017. godine.

Poslovna godina Društva preuzimatelja odgovara kalendarskoj godini te završava 31.12. Zadnji završni godišnji račun Društva preuzimatelja sastavljen je s danom 31. prosinca 2017. te je potvrđen Odlukom nadzornog odbora Društva preuzimatelja od 27. veljače 2018. godine.

Pripajanje se provodi na temelju završnog godišnjeg računa Pripojenog društva na dan 31.12.2017. godine kao korporativnopravne zaključne bilance (dalje u tekstu i „zaključna bilanca”), iz koje proizlaze prenesene pozicije imovine i potraživanja Pripojenog društva te procjene. Stoga se kao osnova za ovaj postupak pripajanja uzima bilanca Pripojenog društva na dan 31.12.2017. godine kao zaključna bilanca (čl. 220. st. 3. AktG i čl. 521. st. 3. ZTD). Pozicije imovine i potraživanja navedeni u zaključnoj bilanci procijenjeni su u visini knjigovodstvene vrijednosti. Društvo preuzimatelj nastavit će s tom procjenom (čl. 5. st. 2. t. 11. EU-VerSchG i čl. 549.b st. 1. t. 11. ZTD). Utoliko su stranke suglasne da se sve njihove radnje poduzete od 31. prosinca 2017. godine smatraju radnjama koje vrijede kao da su radnje poduzete za račun društva preuzimatelja, pod uvjetom da dođe do pripajanja.

Vjerovnicima društva EPIC Hospitality Holding GmbH u slučaju provođenja pripajanja, mora se 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. U skladu s čl. 549.h ZTD 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.

U poreznom smislu, s gledišta austrijskog prava porezne posljedice pripajanja sukladne su članku I. UmgrStG<sup>3</sup>. Rok pripajanja u porezne svrhe u skladu s čl. 2. st. 5. UmgrStG istek je 31.12.2017. godine.

Jednako tako, pripojeno društvo ne posjeduje zemljišta ni stvarna prava ekvivalentna zemljištima, pa pripajanje ne rezultira primjenom austrijskog ni hrvatskog poreza na promet nekretninama, a pripajanje je neutralno i iz perspektive hrvatskog poreza na dobit, sukladno čl. 20. Zakona o porezu na dobit dok iz perspektive hrvatskog

---

<sup>3</sup> Austrijski Zakon o porezu na pretvorbu (njem. *Umgründungssteuergesetz*), Savezni službeni list (BGBl) 1991/699 (u daljnjem tekstu: **UmgrStG**).



poreza na dodanu vrijednost pripajanje ne predstavlja oporezivu transakciju sukladno čl. 30. *Zakona o porezu na dodanu vrijednost* i čl. 18. *Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost*.

Smatramo da je Zajednički plan pripajanja obuhvatio sve potrebne odredbe koje zakon propisuje te da je dao jasnu sliku planiranog tijeka pripajanja.

### **Gospodarski aspekti pripajanja**

Vezano uz gospodarske aspekte pripajanja, nadzorni odbor proučio je detaljno Zajedničko izvješće uprava o pripajanju (dalje u tekstu: Izvješće), a iz kojeg Izvješća je, osim detaljnih obrazloženja postupka pripajanja i ostalih podataka vidljivo sljedeće:

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

Kako je već bilo navedeno, pripajanje je neutralno i u poreznom smislu gdje ni za Društvo preuzimatelja, a ni za Pripojeno društvo provođenjem pripajanja ne nastaje porezna obveza.

Kako je također bilo spomenuto, 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: sa posrednih u neposredne dioničare) neće izmijeniti svoju dioničku strukturu, a slijedom čega se ne očekuju niti značajne promjene likvidnosti dionice na tržištu kapitala.

Iz svega gore navedenog, detaljno obrazloženog u Izvješću, nadzorni odbor smatra da je uprava pažljivo analizirala, te iznijela razloge za pripajanje navedenih društava.

### **Obrazloženje vrednovanja**

Uprave su u svom izvješću navele metodu koja se koristila pri procjeni..

Tako su u obrazloženju vrednovanja društava koja sudjeluju u pripajanju uprave navele kako se u razmatranoj transakciji radi 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.

Analiza vrijednosti Pripojenog društva temeljila se 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., a zbog čega 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.

Nadzorni odbor u cijelosti je suglasan sa obrazloženjima i metodama koje je uprava primijenila.

### **Revizija Pripajanja**

Nadzorni odbor je u svrhu provjere ovog pripajanja, zajedno s upravom društva EPIC Hospitality Holding GmbH kao Pripojenog društva, predložio nadležnom Trgovačkom sudu u Pazinu da se za revizora pripajanja imenuje ovlašteni revizor Goran Horvat, predsjednik uprave i član društva KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2/a, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 080098593; OIB: 20963249418.

Trgovački sud u Pazinu, kao nadležni trgovački sud je dana 9. ožujka 2018. godine donio rješenje pos.br. 2 R1-14/2018-2 kojim se imenuje ovlašteni revizor Goran Horvat, predsjednik uprave i član društva KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2/a (dalje u tekstu: Revizor) za obavljanje revizije predmetnog pripajanja.

Revizor je dostavio Društvu Izvješće o obavljenoj reviziji nacrta Zajedničkog plana pripajanja društva EPIC Hospitality Holding GmbH društvu Valamar Riviera d.d.

Revizor je pregledao nacrt Zajedničkog plana pripajanja i Zajedničko izvješće uprava o pripajanju te se uvjerio da je najprimjerenija metoda za određivanje vrijednosti pripojenog društva metoda usklađene neto vrijednosti imovine. Ovo stoga što se u razmatranoj transakciji radi o izravnom pripajanju društva EPIC Hospitality Holding GmbH društvu preuzimatelju Valamar Riviera gdje je pripojeno društvo EPIC Hospitality Holding GmbH 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.

Utoliko je procjena vrijednosti društva ograničena 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 provedenu poslovnu kombinaciju. Procjena vrijednosti društva se, dakle, isključivo odnosi na pred-akvizicijsko vrednovanje Pripojenog društva u poslovnoj kombinaciji.

U tom smislu, revizor je potvrdio da je omjer zamjene dionica primjeren.

### **Zaključak**

Uzimajući u obzir naprijed navedeno nadzorni odbor društva Valamar Riviera d.d. smatra da će provedba pripajanja na osnovama sadržanim u nacrtu Zajedničkog plana pripajanja, Zajedničkom izvješću uprava o pripajanju te Izvješću revizora pripajanja, biti u bitnome neutralna kako za Društvo preuzimatelja tako i za Pripojeno društvo, ali u konačnici na dobrobit obaju društava koja sudjeluju u pripajanju i njihovih dioničara odnosno članova te da je provedba pripajanja pripremljena u skladu s pozitivnim propisima. Stoga nadzorni odbor Društva predlaže da skupština društva Valamar Riviera d.d. donese odluku kojom se odobrava Zajednički plan pripajanja i sve ostale odluke potrebne za njegovo provođenje.

#### **Valamar Riviera d.d. – Nadzorni odbor**

  

---

Gustav Wurmböck,  
predsjednik nadzornog odbora

VALAMAR RIVIERA d.  
POREČ (2.)