

ARENATURIST d.d.  
UPRAVNI ODBOR  
U Puli, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju članka 26. Statuta dioničkog društva Arenaturist d.d.

#### S A Z I V A M

sjednicu Upravnog odbora Arenaturist d.d. za turizam i ugostiteljstvo koja će se održati dana 23. prosinca 2016.god. u 13:00 sati u konferencijskoj Sali „Bianca Istriana” hotela Park Plaza Histria, u Puli, odnosno na konferencijskoj vezi na sljedećim brojevima:

- ukoliko zovete iz Nizozemske: 0870 001 909, Pin: 488380,
- ukoliko zovete iz Ujedinjenog Kraljevstva: 0844 4 73 73 73, Pin: 488380,
- ostale zemlje: +44 844 4 73 73 73, Pin: 488380

#### D N E V N I R E D

1. Usvajanje zapisnika s prethodne sjednice
2. Usvajanje Izvješća Izvršnih direktora Društva o razlozima djelomičnog isključenja prava prvenstva postojećih dioničara Društva pri upisu novih dionica
3. Donošenje odluke o djelomičnom isključenju prava prvenstva postojećih dioničara Društva pri upisu novih dionica Društva
4. Donošenje odluke o povećanju temeljnog kapitala i izdavanju redovnih dionica, ulozima u pravu uz djelomično isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica sukladno članku 308. stavku 4. Zakona o trgovačkim društvima, uz korištenje iznimke od prethodne objave prospekta izdanja vrijednosnih papira iz članka 351. stavka 1. točke 2. Zakona o tržištu kapitala i odluke o izmjenama i dopunama odredbe članka 7. st. 1. i 2. Statuta Društva
5. Izvješće Izvršnih direktora o sklapanju Ugovora o kupnji hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm
6. Davanje suglasnosti Izvršnim direktorima na sklapanje ugovora o kreditu i izdavanje kontra-garancije

III. Prijedlozi odluka Upravnog odbora uz točke dnevnog reda:

Ad 2. Usvajanje Izvješća Izvršnih direktora Društva o razlozima za djelomično isključenje prava prvenstva ostalih dioničara Društva, u korist dioničara Društva, društva Dvadeset Osam društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Radnička cesta 80, pri upisu dionica

Upravni odbor donosi slijedeću odluku: Upravni odbor prihvaća Izvješće Izvršnih direktora Društva o razlozima za djelomično isključenje prava prvenstva pri upisu novih dionica.

Ad 3. Upravni odbor sukladno članku 324. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima i ovlaštenju iz članka 7. st. 3 Statuta Društva donosi slijedeću odluku:

**ODLUKU**

o isključenju prava prvenstva postojećih dioničara Društva pri upisu novih dionica Društva

Ad 4. Upravni odbor Društva, sukladno članku 323. i 326. Zakona o trgovačkim društvima, temeljem ovlaštenja iz članka 7. st. 3 Statuta Društva, donosi slijedeću

**ODLUKU**

o povećanju temeljnog kapitala i izdavanju redovnih dionica, ulogom u pravima, uz djelomično isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica sukladno članku 324. st. 2. u vezi s člankom 308. stavak 4. Zakona o trgovačkim društvima, u korist dioničara društva Dvadeset Osmo društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Radnička cesta 80, (MBS: 080602969, osobni identifikacijski broj (OIB): 59259322415), uz korištenje iznimke od prethodne objave prospekta izdanja vrijednosnih papira iz članka 351. stavka 1. točke 2. Zakona o tržištu kapitala i izmjenama i dopunama odredbe članka 7. Statuta Društva.

Ad. 5. Upravni odbor Društva donosi slijedeću Odluku:

Prima se na znanje Izvješće Izvršnih direktora o sklapanju Ugovora o kupnji hotela art'otel cologne i art'otel berlin kudamm

Ad 6. Upravni odbor Društva donosi slijedeću Odluku:

Daje se suglasnost Izvršnim direktorima Društva na:

- sklapanje Ugovora o kreditu s članom PPHE Hotel Group u iznosu do 10 milijuna eura u svrhu isplate dijela kupoprodajne cijene za kupnju udjela u društvima ACO Hotel Holding BV i ABK Hotel Holding BV koja društva stječu prava u odnosu na dva hotela u Njemačkoj (tj. art'otel cologne i art'otel berlin kudamm (ranije poznat kao art'otel berlin city center west)) od treće osobe ("Preuzimanje")
- izdavanje kontra-garancije na prvi poziv u korist PPHE Hotel Group Limited koju će izdati Društva za sve obveze PPHE Hotel Group Limited kao izvornog jamca iz bilo kojeg ili iz svih sljedećih dokumenata (i) Ugovora o jamstvu od 22. listopada 2012. godine između izvornog jamca i Deutsche Hypothekenbank (AG), Hanover u odnosu na Ugovor o kreditu od 19. listopada 2012. godine za Park Plaza Nürnberg GmbH, društvo-kćer Društva, (ii) Pismo izdano od strane izvornog jamca u korist Deutsche Hypothekenbank (AG), Hanover u odnosu na Ugovor o kreditu od 31. svibnja / 3. lipnja 2013. godine za ABL Hotel Holding B.V. i ABM Hotel Holding B.V., oba društva-kćeri Društva, (iii) Ugovora o jamstvu između izvornog jamca i Deutsche Hypothekenbank (AG), Hanover u odnosu na Ugovore o kreditu iz prosinca 2016. godine za ACO Hotel Holding B.V i ABK Hotel Holding B.V, oba društva-kćeri Društva, i (iv) Ugovora o jamstvu iz prosinca 2016. godine između izvornog jamca i Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Berlin u odnosu na Ugovor o kreditu iz prosinca 2016. godine s Germany Real Estate B.V., društvo-kćer Društva.

Temeljem odredbe članka 323., članka 324. st. 1. i 2. u vezi s člancima 307. do 312. Zakona o trgovačkim društvima, odredbe članka 7. st. 3. Statuta društva Arenaturist d.d. (Arenaturist d.d. označena u daljnjem tekstu kao: „**Društvo**“) o davanju ovlasti Upravnom odboru Društva da poveća temeljni kapital („odobreni temeljni kapital“), vezano na Odluku Upravnog odbora Društva o povećanju temeljnog kapitala Arenaturist d.d. izdavanjem novih dionica uplatom uloga u pravima, uz djelomično isključenje prava prvenstva dioničara Društva pri upisu novih dionica, Izvršni direktori Društva podnose Upravnom odboru Društva

## **IZVJEŠĆE O RAZLOZIMA ZA DJELOMIČNO ISKLJUČENJE PRAVA PRVENSTVA PRI UPISU NOVIH DIONICA**

Po uspješnom zaključenju Ponude za preuzimanje u travnju 2016. godine, nakon koje su Euro Sea Hotels N.V. i njegovo povezano društvo Dvadeset Osam društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Radnička cesta 80 (MBS: 080602969, OIB: 59259322415) ("**Dvadeset Osam**"), oba društva povezana PPHE Hotel Group Limited ("**PPHE Hotel Group**"), u konačnici postali vlasnicima dionica koje čine 65,63% od temeljnog kapitala društva Arenaturist d.d., Društvo je nastavilo s konsolidacijom hrvatskog dijela poslovanja.

31. listopada 2016. društva Arenaturist Zlatne stijene d.o.o., Arenaturist hoteli d.o.o. i Arenaturist turistička naselja d.o.o., koja posluju u Hrvatskoj, su pripojeni Društvu, čime je Grupa nastavila konsolidaciju hrvatskog dijela poslovanja Grupe.

21. studenog 2016. Društvo je prešlo na Službeno tržište Zagrebačke burze. To uvrštenje na višu kotaciju je značajan korak za Društvo koje sa sobom donosi više standarde korporativnog upravljanja, te se očekuje da taj korak može poboljšati likvidnost redovnih dionica Društva i dodatno poboljšati profil Društva, kako u Hrvatskoj, tako i u inozemstvu.

Krajnji većinski vlasnik Društva, PPHE Hotel Group, sa svojim povezanim društvima („**Grupa**“) ima u vlasništvu, iznajmljuje, franšizira i razvija luksuzne hotele koji pružaju pune usluge u gradovima i glavnim prometnim odredištima, regionalnim centrima i ekskluzivnim odmorišnim destinacijama, uglavnom u Europi. Grupa trenutno posluje na tržištima Ujedinjenog Kraljevstva, Nizozemske, Njemačke, Mađarske, Hrvatske i Izraela, te u svom portfelju danas broji više od 39 hotela (u vlasništvu, pod upravljanjem, u najmu/franšizi) i više od 8.400 smještajnih jedinica. Većina hotela koji posluju u sastavu Grupe posluju pod franšizom dvaju zasebnih brendova Park Plaza® Hotels & Resorts (u vlasništvu Carlson<sup>SM</sup>) ili art'otel® (u vlasništvu PPHE Hotel Group). PPHE Hotel Group vlasnik je ekskluzivne licence Carlsons<sup>SM</sup>, globalne hotelske i putničke grupacije za razvoj i upravljanje Park Plaza® Hotels & Resorts u regiji Europe, Srednjeg istoka i Afrike (EMEA).

Na Glavnoj skupštini Društva 31. kolovoza 2016. godine dioničari Društva ovlastili su Upravni odbor Društva da može povećati temeljni kapital Društva do iznosa koji čini 50% nominalne vrijednosti sadašnjeg temeljnog kapitala Društva, u roku od 18 mjeseci od dana upisa izmjena Statuta Društva u sudski registar kako bi stekli hotele i hotelske operacije u vlasništvu Grupe, kao i pravo korištenja jednog ili više brendova Grupe u određenim zemljama u Srednjoj i Istočnoj Europi („**Odluka**“).

U skladu s Odlukom nove dionice se mogu izdati unosom stvari i/ili prava, a Upravni odbor Društva ovlašten je temeljem Odluke isključiti pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica.

Sukladno strateškim planovima Grupe za razvoj Društva u snažnu kompaniju za rekreativni turizam i ugostiteljstvo u Srednjoj i Istočnoj Europi, Grupa planira unijeti u temeljni kapital Društva svoje njemačke i mađarske operacije (koje se sastoje od društava i hotelskih objekata) u zamjenu za nove dionice u Društvu. PPHE Hotel Group će unijeti portfelj od 7 hotela visoke klase u vlasništvu ili najmu, te jedan hotel pod upravljanjem s ukupno 1.295 hotelskih soba („**Hoteli**“), koji uključuju objekte u ključnim turističkim i poslovnim centrima kao što su Berlin, Budimpešta, Köln i Nürnberg. Time će se značajno diversificirati prihodi Arenaturista i njegovih podružnica („**AT Grupa**“) u smislu zemalja, tipova hotela, tržišnih segmenata i ugovora o poslovanju hotela, dok će se smanjiti sezonalnost poslovanja. Izvršni direktori očekuju da će to omogućiti značajne poslovne sinergije te stvoriti jedinstvenu hotelsku kompaniju u regiji.

Hoteli su u vlasništvu, najmu i/ili upravljanju od strane društva Sugarhill Investments B.V., društva koje je osnovano sukladno postojećim propisima Nizozemske, sa sjedištem u Claude Debussylaan 14, Vinoly Tower 5th Floor, 1082MD Amsterdam, upisano u Trgovački registar Gospodarske komore Nizozemske pod brojem 32083051, koji je dio Grupe („**Sugarhill**“) i njegovih podružnica („**Sugarhill Grupa**“) a koji su također dio Grupe.

Dvadeset Osmam je većinski vlasnik društva Sugarhill (88%) a time posredno i vlasnik Sugarhill Grupe.

U svrhu daljnje ekspanzije AT Grupe u Hrvatskoj te drugim zemljama, Njemačke, Austrije, Bugarske, Slovenije, Bosne i Hercegovine, Crne Gore, Kosova, Srbije, Albanije, Rumunjske, Moldavije, Ukrajine, Slovačke, Češke, Poljske, Bjelorusije i Mađarske ("**Teritorij**"), PPHE Hotel Group će također, putem novo-osnovanog društva Arena Hospitality Management d.o.o. („**Arena Hospitality**“), prenijeti na Društvo ugovore o upravljanju hotelom za Hotele i ekskluzivno pravo korištenja brenda Park Plaza® („**Licencija**“) na Teritoriju.

Razne članice Sugarhill Grupe i Društvo su stranke ugovora o upravljanju hotelom u odnosu na svaki od Hotela, najmove Hotela i Licenciju.

### **Pregled objekata u portfelju Sugarhill Grupe**

| Hotel                                 | Lokacija         | Broj jedinica | Kategorizacija | (Su) vlasništvo | Operativni leasing | Upravljački ugovor | Godina <sup>1</sup> |
|---------------------------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| art'otel berlin kudamm <sup>(2)</sup> | Berlin (GER)     | 152           | 4*             |                 | x                  | x                  | 2000                |
| art'otel berlin mitte                 | Berlin (GER)     | 109           | 4*             | x               |                    | x                  | 2000                |
| Park Plaza Berlin Kudamm              | Berlin (GER)     | 133           | 3*             | x               |                    | x                  | 2006                |
| Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte    | Berlin (GER)     | 167           | 4*             |                 | x                  | x                  | 2006                |
| art'otel cologne <sup>(2)</sup>       | Köln (GER)       | 218           | 4*             |                 | x                  | x                  | 2010                |
| Park Plaza Nürnberg                   | Nürnberg (GER)   | 177           | 4*             | x               |                    | x                  | 2016                |
| art'otel dresden                      | Dresden (GER)    | 174           | 4*             |                 |                    | x                  | 2000                |
| art'otel budapest                     | Budimpešta (HUN) | 165           | 4*             |                 | x                  | x                  | 2000                |
| UKUPNO                                |                  | 1.295         |                | 3               | 4                  | 8                  |                     |

<sup>1</sup> Godina početka poslovanja pod brendom Park Plaza ili art'otel

<sup>2</sup> Društvo je 9. prosinca sa trećom stranom sklopilo ugovore o kupnji hotela

#### *art'otel berlin kudamm*

art'otel berlin kudamm je smješten u trendovskom dijelu Berlina, Charlottenburgu, i posvećen je djelima Andyja Warhola kao i Christophera Makosa, poznatog po tome što je fotografirao Andyja Warhola s puno njegovih slavni prijatelja. Sobe su obojene u limetno zelenu i ljubičastu, kombinirane s javorovim drvetom. U 2012. godini završen je projekt proširenja kojim je hotelu dodana 61 nova soba. Hotel ima 152 sobe, uključujući četiri apartmana, 121 superior sobu, tvornički restoran i bar te fleksibilne sobe za sastanke. Hotel je zakupno vlasništvo pri čemu je jedna od podružnica Sugarhilla zakupnik, a najam traje do 2029. Društvo je pred zaključivanjem procesa kupnje nekretnine od treće strane.

<https://www.artotels.com/berlin-hotel-de-d-10719/gerbrart>

#### *art'otel berlin mitte*

art'otel berlin mitte, smješten u srcu povijesnog središta Berlina, kombinira povijesni Ermelerhaus i modernu arhitekturu. Podsjećajući na umjetničku galeriju, hotel je posvećen Georgu Baselitzu, jednom od najpoznatijih njemačkih suvremenih umjetnika. Hotel ima 109 soba, uključujući 10 umjetničkih apartmana, četiri apartmana i 95 superior soba, tvornički restoran i bar te dvije sobe za sastanke i poslovni centar. Jedno od društava, član Sugarhill Grupe, je suvlasnik hotela.

<https://www.artotels.com/berlin-hotel-de-d-10179/germiart>

### *Park Plaza Berlin Kudamm*

Park Plaza Berlin Kudamm je smješten u Joachim-Staler-Strasse u srcu Berlina. Hotel se nalazi u blizini memorijalne crkve Kaiser Wilhelm i bulevara "Kudamm" kao i jedne od najvećih robnih kuća u Europi KaDeWe. Hotel ima 133 sobe, uključujući 60 dvokrevetnih soba, 59 dvokrevetnih soba s pogledom na atrij i 14 executive soba, restoran za doručak i foaje, dvije sobe za sastanke i sedam odvojenih soba za manje sastanke (breakout rooms). Jedno od društava, član Sugarhill Grupe, je suvlasnik hotela.

<https://www.artotels.com/berlin-hotel-de-d-10719/gerbrart>

### *Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte*

Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte je suvremeni deluxe hotel smješten u srcu povijesnog središta Berlina u blizini "Alexanderplatza" i "Reichstaga" (zgrade njemačkog parlamenta). Hotel, koji je nastao preoblikovanjem bankarske/uredske zgrade, posjeduje superior i executive sobe, zajedno s apartmanima i sobama za sastanke. Auditorijum od 50 sjedišta je posebna karakteristika hotela koja hotel Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte čini pogodnim mjestom za filmske premijere, lansiranje proizvoda i druge specijalne događaje. Hotel ima 167 soba, uključujući osam apartmana, 117 superior soba i 42 executive sobe, restoran, bar i foaje i terasu, jednu dvoranu za sastanke na najvišem katu i dvije sobe za sastanke. Operativni leasing Sugarhill Grupe traje do 2025., uz opcije produženja dva puta po pet godina.

<https://www.parkplaza.de/berlin-hotel-de-10179/gerberwa/>

### *art'otel cologne*

art'otel cologne je smješten u prestižnom razvojnom dijelu Kölna, Rheinuhafenu, pored Muzeja čokolade. Iz hotela art'otel, na obali rijeke, moguće je pješke doći do povijesnog gradskog središta Kölna. Poštujući tradiciju koncepta art'otela, art'otel cologne prikazuje umjetnička djela suvremene umjetnice SEO, najbolje mlade učenice rođene u Koreji njemačkog umjetnika Geroga Baselitza koja je izabrana kao umjetnica s potpisom. Hotel ima 218 soba, uključujući 10 apartmana, 21 executive sobu i 187 superior soba, više namjensko prizemlje s pan-azijatskim restoranom Chino Latino, bar i terasu s pogledom na rijeku Rajnu, multifunkcionalne sobe za sastanke, sve s prirodnim svjetlom. Operativni leasing Sugarhill Grupe traje do 2030. Društvo je pred zaključivanjem procesa kupnje nekretnine od treće strane.

<https://www.artotels.com/cologne-hotel-de-50676/gercoart/>

### *Park Plaza Nürnberg*

Park Plaza Nürnberg je otvorena u lipnju 2016. Hotel je smješten u šoping i poslovnom središtu Nürnberga, njemačkog i međunarodnog središta za poslovne skupove (MICE). Na dizajn svake od 177 soba hotela su utjecala djela Albrechta Dürera, legendarnog umjetnika rođenog u Nürnbergu, matematičara i teoretičara. Hotel ima 3 apartmana, 26 executive soba i 148 superior soba, višenamjensko prizemlje s BA Beef Club restoranom, bavarski American Bar i sedam multifunkcionalnih soba za sastanke za do 70 delegata i konferencijski lobi. Sugarhill grupa je vlasnik objekta.

<https://www.parkplaza.com/nuremberg-hotel-de-90402/deuppnu>

## *art'otel dresden*

art'otel dresden nudi spoj originalne umjetnosti, gostoljubivosti i jedinstvenog hotelskog dizajna. Cijela umjetnička kolekcija ovog hotela sastoji se od radova A.R. Pencka, lokalnog umjetnika iz Dresdena, dok je interijer osmišljen od strane milanskog dizajnera Denisa Santachiare. Hotel se sastoji od 174 sobe, od čega 7 umjetničkih apartmana, 150 dvokrevetnih soba i 17 jednokrevetnih soba. Od dodatnih sadržaja hotel ima restoran, bar, umjetničku galeriju sa konferencijskim kapacitetima za do 600 osoba te fleksibilnim sobama za sastanke. Teretana, sauna i solarij također su dostupni.

<https://www.artotels.com/dresden-hotel-de-d-01067/gerdrart/>

## *art'otel budapest*

art'otel budapest je centralno smješten na rijeci Dunav u Mađarskoj, preko puta svjetski poznatog Parlamenta. art'otel budapest karakteriziraju djela Donalda Sultana, svjetski poznatog suvremenog američkog umjetnika. Slično umjetničkoj galeriji, na javnim površinama hotela i u svakoj sobi izložena su njegova umjetnička djela. Hotel art'otel sjedinjuje četiri barokne gradske zgrade koje su obnovljene u svojoj izvornoj ljepoti. Hotel ima 165 soba, uključujući devet umjetničkih apartmana, 149 superior soba i sedam executive soba, Art Bistro Bar & Restaurant, fleksibilne sobe za sastanke i poslovni centar. Operativni leasing Sugarhill Grupe traje do 2020.

<https://www.artotels.com/budapest-hotel-hu-h-1011/hunbuart/>

## **Ključni prihodovni pokazatelji hotela unutar Sugarhill grupe<sup>1</sup>**

|                        | 2016E |
|------------------------|-------|
| Prosječni ADR (EUR)    | 85,3  |
| Prosječna zauzetost    | 74.4% |
| Prosječni RevPar (EUR) | 63,5  |

<sup>1</sup> Pokazatelji se odnose na prihode od prodaje soba i ne uključuju hotel Park Plaza Nürnberg koji je inicijalno otvoren u lipnju 2016., te art'otel dresden, kojim upravlja Sugarhill

## **Njemačko hotelsko tržište**

U usporedbi s Hrvatskom, putnički i turistički sektor čini daleko manji dio njemačkog gospodarstva, a u 2015. godini ukupna potrošnja u tom sektoru iznosila je 8,9% BDP-a<sup>1</sup> te zemlje. Slično Hrvatskoj, turistički sektor raste brzo i Njemačka sve više postaje popularna destinacija za turiste iz cijelog svijeta. Svjetsko putničko i turističko vijeće (WTTC) predviđa da će u slijedećih deset godina realna potrošnja na putovanja i turizam u Njemačkoj prosječno rasti po stopi od 3.0% godišnje, što je daleko veća stopa realnog rasta nego što je očekivana stopa realnog rasta za cijelo gospodarstvo. Uz Ujedinjeno Kraljevstvo, a posebice London, Njemačka je najatraktivnije hotelsko nekretnosno tržište u Europi, a zemlji nema premca po pitanju trgovačkih sajmova jer predstavlja svjetsko odredište broj jedan, ugošćujući dvije trećine svih važnijih, globalnih izložbi i sajmova. Njemačka ima više od 16.000 hotela, a tržište karakterizira relativno nizak, ali rastući udio brendiranih hotela (otprilike 26%) i veoma niska stopa penetracije velikih međunarodnih hotelskih lanaca.

Popunjenost u njemačkim hotelima je na najvećim višedesetljetnim razinama, a prihod po raspoloživoj sobi (RevPAR) se konzistentno kreće u rasponu od 4-5% u razdoblju od zadnjih pet godina. Postoje petnaest njemačkih gradova s brojem godišnjih noćenja većim od jednog milijuna, a većina njih bolje posluje od njima usporedivih europskih destinacija od ekonomske krize 2008. – 2009. Usprkos snažnom recentnom rastu, pet najbolje poslujućih gradova u Njemačkoj (Berlin, München, Hamburg, Frankfurt i Köln) su i dalje znatno lošiji od najboljih europskih gradova po prosječnoj dnevnoj stopi (ADR) i drugim prihodovnim pokazateljima. Njemačka također bilježi razdoblje snažnog rasta broja dolazaka i noćenja, a u 2015. noćenja su bilježila rast sedmu uzastopnu godinu, dosegnuvši oko 450 milijuna, što je 3% više nego prethodne godine<sup>2</sup>. Prosječne dnevne cijene (ADR) i popunjenost su rasli

<sup>1</sup>Svjetsko putničko i turističko vijeće (World Travel & Tourism Council)

<sup>2</sup>Savezni ured za statistiku Njemačke

u svim najvećim njemačkim gradovima, uključujući Berlin, u kojem je smješteno gotovo 50% jedinica Sugarhilla.

I dok je Hrvatska većinom ljetna destinacija za odmor stranih posjetitelja, njemačko putničko i turističko tržište je daleko uravnoteženije u smislu vrste putovanja i posjetitelja, kao i sezonalnosti. Njemačko putničko i turističko tržište se daleko više oslanja na gradske hotele i poslovna putovanja te je u prvoj liniji orijentirano na putovanja unutar zemlje i time na njega daleko manje utječu konkurentske destinacije i sigurnosni rizici.

## **Berlin**

Berlin je jedna od najpopularnijih globalnih turističkih destinacija, a po broju noćenja on je treći najpopularniji grad u Europi nakon Londona i Pariza. Nedavno je grad postao centar europske start-up scene i također je najpopularniji njemački grad za poslovne skupove (MICE)<sup>3</sup>. Osim toga, grad postoje značajna destinacija za medicinski turizam, a lokalna vlast snažno podupire ekspanziju klinika, bolnica i istraživačkih medicinskih ustanova s ciljem da postane lokacija broj jedan za pružanje medicinske skrbi u Njemačkoj.

Od kraja 2015. grad ima otprilike 140.000 kreveta u 780 pružatelja smještaja. U ciljnom segmentu Sugarhilla s 4 zvjezdice na kraju 2015. godine grad je držao 25.796 soba, od kojih je 20.630 bilo brendirano, čime udio brendiranih soba Grupe u gradu iznosi cca. 3%. U 2015. grad je imao 30.2 milijuna posjetitelja čiji su dolasci pokazali ograničene sezonske učinke. Grad ima ravnotežu između domaćih i stranih posjetitelja, pri čemu postotak stranih posjetitelja raste u usporedbi s prošlom godinom.<sup>4</sup>

U zadnjih deset godina grad je imao stalan i visoki godišnji rast broja posjetitelja, duljine njihovog boravka i noćenja. Štoviše, dok se je rast potražnje ubrzao tijekom zadnjih nekoliko godina, rast ponude se je značajno usporio, što je rezultiralo snažnim povećanjem popunjenosti i prosječnih dnevnih cijena, i posljedično prihodom po raspoloživim sobama (RevPARs), osobito u segmentu hotela s 4 zvjezdice. Usprkos boljim brojkama, ključni pokazatelji poslovanja hotela u gradu su i dalje generalno niži nego u drugim ključnim glavnim gradovima u Europi.

## **Ugovorni Modeli**

Njemačko hotelsko tržište, kao i većinu nordijskih i tržišta te tržišta Centralne Europe, obilježava visok stupanj financiranja hotela kroz leasing modele, a objekti su tipično u vlasništvu mirovinskih fondova i osiguravajućih društava. Kod tih najмова uglavnom se radi o dugoročnim aranžmanima, i u većini slučajeva, plaćanje mjesečnih najmovima se temelji na udjelu prihoda od poslovanja tog hotela, uz uvjet, u većini slučajeva, plaćanja minimalnog iznosa koji je neovisan od prihoda od poslovanja. Zbog visokog stupnja razvijenosti tržišta kapitala i visoke gospodarske stabilnosti, financiranje najma nekretnina je visoko razvijeno u Njemačkoj i pruža atraktivan odnos rizika i koristi. Leasing modeli su se pokazali strateški manje zanimljivim za velike međunarodne hotelske lance koji preferiraju "asset light" modele kao što su franšiziranje i ugovore o upravljanju hotelima.

Neki od hotela Sugarhilla u Njemačkoj i hotel art'otel u Budimpešti u Mađarskoj posluju temeljem operativnog leasinga. Tu se radi o dugoročnim aranžmanima temeljem kojih Grupa unajmljuje hotel od trećih strana za razdoblje do 25 godina. U većini slučajeva mjesečna plaćanja najma se temelje na postotku prihoda od poslovanja tog hotela, uz uvjet, u većini slučajeva, plaćanja minimalnog iznosa koji je neovisan od prihoda poslovanja.

Nakon stjecanja kontrole nad Sugarhill-om, Društvo će značajno diversificirati svoju izloženost, dalje od objekata koji su dominantno ovisni o ljetnom turizmu, u i oko gradova Pula i Medulin, te se očekuje da će više od 30% prihoda biti ostvareno izvan Hrvatske, uglavnom iz Berlina, jednog od najznačajnijih i brzo rastućih europskih destinacija.

---

<sup>3</sup>Meeting & Event Barometar 2015

<sup>4</sup>Statističku ured za Berlin-Brandenburg

## Teritorijalna upravljačka prava

Temeljem Okvirnog ugovora Sugarhill Grupa drži prava na korištenje i poslovanjem pod brendom art'otel, te ekskluzivna prava na korištenje i poslovanje pod brendom Park Plaza na Teritoriju pod uvjetom da ispuni određene obveze, najvažnija od kojih je da aktivno razvija nove prilike na Teritoriju. Temeljem Okvirnih ugovora s članicama Grupe, Sugarhill Grupa treba razviti i otvoriti nove turističke objekte (hotele, apartmane u kojima se turisti sami opskrbljuju hranom i kampove) na temelju slijedećeg programa razvoja:

- Za prvih 24 mjeseci od datuma ugovora - 1 novi turistički objekt
- Svakih 24 mjeseci nakon toga - 2 nova turistička objekta

Akvizicijom Sugarhilla Društvo će konsolidirati upravljačke funkcije, te postati integrirani operater brendiranih hotela. Očekuje se da će to utjecati na poslovanja Društva na slijedeće načine:

1. Društvo će dobiti sposobnost razvoja i upravljanja vrlo snažnom, globalnom platformom brendiranih hotela na velikom geografskom području Centralne, Istočne i Jugoistočne Europe, koje broji preko 200 milijuna stanovnika,
2. Društvo će biti u poziciji sklapati nove ugovore za upravljanje hotelima, što bi trebalo omogućiti rast prihoda uz relativno manji angažman vlastitog kapitala (kroz tzv. „asset light“ strategije),
3. Društvo će postati vlasnik društva koje sadrži Park Plaza licencu i ugovor o upravljanju objektima iz portfelja Arenaturista, čime će se momentalno povećati profitabilnost Društva na konsolidiranoj razini.

Kako bi nastavili generirati koristi od prilika koje pruža globalna Park Plaza Hotels & Resorts platforma i partnerstvo Grupe sa Carlson Rezidorom, hoteli će sklopiti zasebne ugovore vezane za licence, te prodajne i marketinške aktivnosti se nekom od članica Grupe što će značajno unaprijediti sposobnost Društva da privuče i zadrži goste, te im pruži usluge najvišeg standarda na globalizirajućem tržištu.

Izvršni direktori smatraju kako je sada dobar trenutak za provođenje postupka povećanja temeljnog kapitala temeljem ovlasti dane Upravnom odboru iz članka 7. st. 3 Statuta, budući je turistička sezona 2016. uspješno privedena kraju, te su u tijeku pripreme za turističku sezonu 2017.

U tom smislu Upravni odbor razmatra donošenje odluke kojom se temeljni kapital Društva povećava s iznosa od 43.650.000,00 kuna za iznos od 21.825.000,00 kuna na iznos od 65.475.000,00 kuna, izdavanjem 1.091.250 novih redovnih dionica Društva, koje glase na ime, svaka nominalne vrijednosti od 20,00 kuna („Nove Dionice“), u nematerijaliziranom obliku, uplatom uloga u pravima u vrijednosti od EUR 61.092.396,62 što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan donošenja Odluke Upravnog odbora iznosi 460.005.525,00 kuna. Uzevši u obzir cijenu po kojoj se upisuju i uplaćuju Nove Dionice, tj. iznos od 421,54 kn po Novoj dionici, što predstavlja prosjek zaključnih cijena dionica Društva na Zagrebačkoj burzi, iznos od 21.825.000,00 kuna rasporediti na teret temeljnog kapitala Društva a iznos od 438.180.525,00 kuna na teret rezervi kapitala Društva.

Izvršni direktori su, u svrhu utvrđivanja cijene po kojoj se u postupku povećanja temeljnog kapitala Društva upisuju i uplaćuju Nove Dionice uzeli u obzir procjenu sačinjenu od strane ovlaštenog neovisnog procjenitelja i analizu tržišnih cijena dionice Društva na Zagrebačkoj burzi, ostvarivanih tijekom 2016. godine. Prosječna tržišna cijena za dionice Društva u zadnjih 6 mjeseci iznosila je 400,55 kuna po dionici, u zadnjih 3 mjeseca 428,37 kuna po dionici a u tjednu koji prethodi sjednici Upravnog odbora 421,54 kune po dionici. Kako cijena po kojoj se upisuju i uplaćuju Nove Dionice, tj. iznos od 421,54 kune po dionici predstavlja trenutnu tržišnu cijenu dionice Društva, po kojoj se na tržištu trguje i nakon uključenja dionica Društva u Službeno tržište Zagrebačke burze, te je ista u okvirima vrijednosti navedenih u procjeni sačinjenoj od strane ovlaštenog neovisnog procjenitelja i tržišnih cijena dionice Društva na Zagrebačkoj burzi, ostvarivanih tijekom 2016. godine, Izvršni direktori smatraju cijenu od 421,54 kuna po Novoj Dionici primjerenom u odnosu na postupak povećanja temeljnog kapitala.



Povećanje temeljnog kapitala Društva unosom prava u Društvo, u cijelosti od strane društva Dvadeset Osam, unosom u Društvo udjela koji čine 88% od temeljnog kapitala društva Sugarhill, na način da će društvo Dvadeset Osam u zamjenu za udjele koje drži u društvu Sugarhill, i koje će unijeti u Društvo, te steći Nove Dionice u Društvu, a Arenaturist d.d. će postati većinskim vlasnikom društva Sugarhill (a time i Sugarhill Grupe) te time posredno i „vlasnikom“ hotela i hotelskih operacija koje Grupa ima u vlasništvu samostalno ili s partnerima u Njemačkoj i Mađarskoj, te ugovora o upravljanju hotelima i licence za korištenje brenda Park Plaza®.

Za potrebe izračuna fer vrijednosti udjela u Sugarhillu temeljem kojeg će Društvo izdati nove dionice, Izvršni direktori su angažirali neovisnu tzv. „Big 4“ revizorsku kuću, a ista će biti verificirana od neovisnog revizora imenovanog od strane nadležnog suda.

Iz navedenih razloga, a slijedom ovlasti temeljem članka 7. st. 3. Statuta Društva, Izvršni direktori drže opravdanim djelomično isključiti pravo prvenstva ostalih dioničara u korist člana Društva, tj. društva Dvadeset Osam.

U slučaju kada bi se ostalim dioničarima Društva osiguralo pravo na prvenstveni upis dionica, zbog zakonski propisanih rokova koje je pri tom nužno poštivati, te zbog potrebe izrade i odobravanja iscrpne dokumentacije (npr. Prospekt Izdanja ili Uvrštenja novih dionica) dodatno bi se odužio proces te povećali troškovi provedbe dokapitalizacije.

Iz gore navedenih razloga, Izvršni direktori predlažu Upravnom odboru da donese Odluku o djelomičnom isključenju prava prvenstva dioničara na upis Novih Dionica, uplatom uloga u pravima, u korist dioničara društva, društva Dvadeset Osam d.o.o., društva koje čini dio Grupe.

Upravni odbor sukladno članku 324. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima i ovlaštenju iz članka 7. st. 3 Statuta Društva donosi slijedeću odluku:

#### ODLUKU

o isključenju prava prvenstva postojećih dioničara Društva pri upisu novih dionica Društva

I.

Radi provedbe odluke o povećanju temeljnog kapitala Društva, sukladno članku 324. st. 2 Zakona o trgovačkim društvima i odredbe članka 7. st. 3 Statuta Društva, djelomično se isključuje dioničarima Društva pravo prvenstva pri upisu novih dionica koje će se izdati u postupku korporativne akcije povećanja temeljnog kapitala Društva, u korist dioničara društva Dvadeset Osam društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Radnička cesta 80, (MBS: 080602969, osobni identifikacijski broj (OIB): 59259322415).

II.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

Upravni odbor Društva, sukladno članku 323. i 326. Zakona o trgovačkim društvima, temeljem ovlaštenja iz članka 7. st. 3 Statuta Društva, donosi slijedeću

## ODLUKU

o povećanju temeljnog kapitala i izdavanju redovnih dionica, ulogom u pravima, uz djelomično isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica sukladno članku 324. st. 2. u vezi s člankom 308. stavak 4. Zakona o trgovačkim društvima, u korist dioničara društva Dvadeset Osam društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Radnička cesta 80, (MBS: 080602969, osobni identifikacijski broj (OIB): 59259322415), uz korištenje iznimke od prethodne objave prospekta izdanja vrijednosnih papira iz članka 351. stavka 1. točke 2. Zakona o tržištu kapitala i izmjenama i dopunama odredbe članka 7. Statuta Društva.

I.

Temeljni kapital Društva iznosi 43.650.000,00 kuna i podijeljen je na 2.182.500 redovnih dionica, koje glase na ime, svaka nominalne vrijednosti 20,00 kuna. Dionice Društva se vode u nematerijaliziranom obliku i upisane su u središnji depozitorij vrijednosnih papira Republike Hrvatske kod Središnje depozitarne agencije, pod oznakom vrijednosnih papira: ARNT-R-A.

II.

Na temelju ove odluke temeljni kapital povećava se uplatom uloga u pravima, i to prijenosom na Društvo od strane društva Dvadeset Osam društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Radnička cesta 80, (MBS: 080602969, osobni identifikacijski broj (OIB): 59259322415) (u daljnjem tekstu Odluke: Ulagatelj), 352 redovna udjela, od broja 1 do uključivši 352, nominalne vrijednosti od sto Nizozemskih guldena (NLG 100,00) što u skladu s Odjeljkom 2.178c nizozemskog Zakona o obveznim odnosima („Dutch Civil Code“) iznosi protuvrijednost od četrdeset pet eura i trideset osam eurocenti (EUR 45,38), društva Sugarhill Investments B.V., društva koje je osnovano i postoji sukladno propisima Nizozemske, sa sjedištem u Claude Debussylaan 14, Vinoly Tower 5th Floor, 1082MD Amsterdam, upisano u Trgovački registar nizozemske trgovačke komore pod brojem 32083051, OIB: 55630861140 (u daljnjem tekstu Odluke: „Sugarhill“), kojih je jedini imatelj Ulagatelj i koji čine i predstavljaju 88% temeljnog kapitala društva Sugarhill, pri čemu će Ulagatelj steći 1.091.250 novih redovnih dionica Društva koje glase na ime, svaka nominalne vrijednosti od 20,00 kuna (u daljnjem tekstu Odluke: „Nove Dionice“), sve sukladno Zakonu o trgovačkim društvima i Zakonu o tržištu kapitala.

III.

Temeljni kapital Društva povećava se s iznosa od 43.650.000,00 kuna za iznos od 21.825.000,00 kuna na iznos od 65.475.000,00 kuna.

Povećanje temeljnog kapitala Društva iz stavka 1. ovog članka provest će se uplatom uloga u pravima – ulaganjem u Društvo 352 redovna udjela, od broja 1 do uključivši 352, nominalne vrijednosti od sto Nizozemskih guldena (NLG 100,00) što u skladu s Odjeljkom 2.178c nizozemskog Zakona o obveznim odnosima („Dutch Civil Code“) iznosi protuvrijednost od četrdeset pet eura i trideset osam eurocenti (EUR 45,38) društva Sugarhill, kojih je jedini imatelj Ulagatelj i koji čine i predstavljaju 88% temeljnog kapitala društva Sugarhill, uz izdavanje Novih Dionica, tj. 1.091.250 novih redovnih dionica na ime, pojedinačne nominalne vrijednosti od 20,00 kuna.

IV.

Nove Dionice izdaju se u nematerijaliziranom obliku, u obliku elektroničkog zapisa u kompjuterskom sustavu Središnjega klirinškog depozitarnog društva d.d. (dalje: SKDD), s oznakom koju dodjeljuje SKDD.

Svaka Nova Dionica daje pravo na jedan glas u Glavnoj skupštini Društva. Dionice glase na ime i daju dioničaru sva prava utvrđena Zakonom i Statutom Društva od dana upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar. Nove Dionice daju jednaka prava kao postojeće dionice Društva oznake ARNT-R-A. Nove Dionice daju imatelju pravo na dividendu počevši od poslovne godine 2017.

V.

Utvrđuje se cijena Novih Dionica u iznosu od 421,54 kn po Novoj Dionici.

VI.

Nove Dionice upisat će najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke Ulagatelj naveden u točki II. ove Odluke. Ulagatelj će upisati Nove Dionice na temelju pisane izjave (u daljnjem tekstu: Upisnica). Sadržaj Upisnice određen je odredbom članka 307. i članka 326. st. 2. Zakona o trgovačkim društvima.

Nove Dionice izdaju se uz ulaganje prava u Društvo. Ulaganje prava u Društvo i uplata za Nove Dionice tj. za 1.091.250 novih redovnih dionica na ime, pojedinačne nominalne vrijednosti od 20,00 kuna provest će se na način da će Ulagatelj i Društvo najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke, sklopiti Ugovor o unosu prava u Društvo (u daljnjem tekstu: Ugovor o unosu prava u Društvo“), tj. o unosu 352 redovna udjela, od broja 1 do uključivši 352, nominalne vrijednosti od sto Nizozemskih guldena (NLG 100,00) što u skladu s Odjeljkom 2.178c nizozemskog Zakona o obveznim odnosima („Dutch Civil Code“) iznosi protuvrijednost od četrdeset pet eura i trideset osam eurocenti (EUR 45,38) društva Sugarhill, kojih je jedini imatelj Ulagatelj i koji čine i predstavljaju 88% temeljnog kapitala društva Sugarhill, u Društvo.

Vrijednost uplate uloga u pravima iznosi EUR 61.092.396,62 što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan donošenja ove Odluke iznosi 460.005.525,00 kuna.

Od navedenog iznosa, iznos od 21.825.000,00 kuna rasporediti će se na teret temeljnog kapitala Društva a iznos od 438.180.525,00 kuna rasporediti će se na teret rezervi kapitala Društva.

Revizor imenovan od strane Trgovačkog suda u Pazinu, društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, pregledat će povećanje temeljnog kapitala ulogom u pravima i sastaviti izvješće o reviziji povećanja temeljnog kapitala u skladu s odredbom članka 183 Zakona o trgovačkim društvima.

Izdanje Novih Dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se u naprijed utvrđenom roku za upis i uplatu, tj. u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke, Ulagatelj upiše i uplati 100% ukupnog iznosa izdanja, odnosno upiše svih 1.091.250 novih redovnih dionica na ime, pojedinačne nominalne vrijednosti od 20,00 kuna i s Društvom sklopi Ugovor o unosu prava u Društvo tako da Društvo navedenim pravom može slobodno raspolagati.

Ako Nove Dionice iz t. II. ove Odluke ne budu upisane i uplaćene u navedenom roku, tj. u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke, ova Odluka neće proizvoditi nikakve pravne učinke te neće stvarati obvezu za Društvo da po njoj postupa niti da je upisuje u nadležni sudski registar.

Ako upis i uplata Novih Dionica ne bude uspješna, prema Društvu i Ulagatelju će bez učinka biti Ugovor o unosu prava, ako bi bio sklopljen a Nove Dionice neupisane, te pravne radnje učinjene da bi se Ugovor o ulaganju prava ispunio.

VII.

Na temelju u cijelosti izvršene uplate za Nove Dionicu, nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu, izdat će se 1.091.250 novih redovnih dionica na ime, pojedinačne nominalne vrijednosti od 20,00 kuna, u nematerijaliziranom obliku, oznake ARNT-R-A ili oznake koju dodijeli SKDD.

Ulagatelj postaje imatelj Novih Dionica Društva upisom u depozitorij SKDD-a, a upis će se obaviti u skladu s pravilima SKDD-a čim upis povećanja temeljnog kapitala Društva bude proveden u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu.

VIII.

Ako povećanje temeljnog kapitala u skladu s ovom Odlukom ne bude upisano u sudski registar u roku od 6 mjeseci od dana donošenja ove Odluke, Upisnica neće obvezivati Ulagatelja, bez učinka će biti Ugovor o unosu prava te pravne radnje učinjene da bi se Ugovor o ulaganju prava ispunio.

IX.

Sukladno članku 308. stavak 4. Zakona o trgovačkim društvima, pravo prvenstva pri upisu Novih dionica isključuje se svim ostalim postojećim dioničarima Društva u potpunosti, u korist dioničara Društva, društva Dvadeset Osam društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Radnička cesta 80 (MBS:080602969, OIB: 59259322415) koje u Društvu, na dan donošenja ove Odluke, drži dionice koje čine 65,63% od temeljnog kapitala Društva, sve kako je obrazloženo u izvješću Izvršnih direktora Društva koje je podneseno Upravnom odboru Društva.

X.

Sukladno odredbi članka 351. stavka 1. točke 2. Zakona o tržištu kapitala ne postoji obveza objavljivanja prospekta budući da je ponuda vrijednosnih papira i poziv za upis dionica upućen prema manje od stotinu pedeset fizičkih ili pravnih osoba po državi članici koje nisu kvalificirani ulagatelji.

XI.

Ova odluka stupa na snagu danom upisa u sudski registar.

Nalaže se Izvršnim direktorima i Predsjedniku Upravnog odbora da poduzmu sve pravne radnje radi upisa ove odluke i s njom povezanog povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci.

XII./XII./I.

Radi provedbe odluke o povećanju temeljnog kapitala Društva koju je Upravni odbor Društva sukladno članku 324. st. 2 Zakona o trgovačkim društvima i odredbe članka 7. st. 3 Statuta Društva donio dana 23. prosinca 2016.g. članak 7. st. 1. i 2. Statuta Društva (Potpuni tekst Statuta Društva od 31.08.2016. godine) mijenjaju se i glase:

#### **„TEMELJNI KAPITAL I DIONICE**

Članak 7.

Temeljni kapital Društva iznosi 65.475.000,00 kn.

Temeljni kapital je podijeljen na 3.273.750 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti 20,00 kn.“

XII./II.

Sve ostale odredbe Statuta ostaju nepromijenjene.

XII./III.

Ova odluka o izmjenama i dopunama Statuta Društva stupa na snagu i primjenjuje se danom upisa u sudski registar.

XII./IV.

Ovlašćuje se Predsjednik Upravnog odbora Društva da potpiše potpuni tekst Statuta u skladu s ovom Odlukom.