



Modra špilja d.d.

PROSPEKT EU-A ZA OPORAVAK

**uvrštenje 2.200.000 novoizdanih redovnih dionica
na Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.**

Datum prospekta je 20. prosinca 2022. godine

I.	SAŽETAK.....	5
1.	Uvod, s upozorenjima	5
2.	Ključne informacije o izdavatelju	5
3.	Ključne informacije o dionicama.....	6
4.	Ključne informacije o uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu.....	6
II.	NAZIV IZDAVATELJA, ZEMLJA U KOJOJ JE IZDAVATELJ OSNOVAN, POVEZNICA NA INTERNETSKOJ STRANICI IZDAVATELJA.....	7
1.	Tvrтка Izdavatelja	7
2.	Mjesto registracije Izdavatelja i evidencijski brojevi	7
3.	Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, država osnivanja, internetska stranica Izdavatelja	7
III.	IZJAVA O ODGOVORNOSTI I IZJAVA O NADLEŽNOM TIJELU	8
1.	Izjava o odgovornosti	8
2.	Izjava o nadležnom tijelu.....	8
IV.	ČIMBENICI RIZIKA	9
1.	Financijski rizici	9
1.1.	Valutni rizik	9
1.2.	Rizik likvidnosti	9
1.3.	Kreditni rizik.....	9
2.	Pravni i regulatorni rizici	10
2.1.	Rizik promjene poreznih i koncesijskih propisa	10
3.	Rizici povezani uz poslovanje	10
3.1.	Rizik konkurencije	10
3.2.	Rizik značajnog i dugotrajnog zastoja u mobilnosti ljudi te potražnje za turističkim uslugama 10	10
4.	Rizici povezani uz okruženje i odnose s Republikom Hrvatskom.....	10
4.1.	Rizik inflacije.....	10
4.2.	Rizik gubitka radne snage	11
4.3.	Rizik sezonalnosti poslovanja Izdavatelja.....	11
4.4.	Rizik geografske dislociranosti Izdavatelja	11
4.5.	Ekološki rizik.....	12
4.6.	Rizik poslovnog okruženja i geopolitički rizik	12
4.7.	Rizik makroekonomskih kretanja	12
5.	Rizici povezani uz Dionice	12

5.1.	Rizik neisplate dividende.....	12
5.2.	Rizik u vezi s koncentracijom članskih prava u Društvu	13
5.3.	Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja.....	13
5.4.	Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima	14
6.	Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama	14
6.1.	Rizik promjene cijene Dionica	14
6.2.	Rizik likvidnosti na tržištu kapitala	14
6.3.	Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja Dionicama.....	15
6.4.	Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem na Redovitom tržištu	15
7.	Pravni i regulatorni rizici	15
7.1.	Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice	15
7.2.	Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje društva uslijed stjecanja dionica	16
7.3.	Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja	16
V.	FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI.....	17
1.	Revidirano godišnje financijsko izvješće Izdavatelja za 2021. godinu i treći kvartal 2022. godine	17
VI.	POLITIKA DIVIDENDI.....	18
1.	Politika dividendi	18
VII.	INFORMACIJA O TRENDOVIMA	18
1.	Utjecaj rusko-ukrajinske krize	18
2.	Informacije o Izdavateljevoj kratkoročnoj i dugoročnoj financijskoj i nefinancijskoj poslovnoj strategiji i ciljevima.....	18
VIII.	UVJETI PONUDE, ČVRSTE OBVEZE I NAMJERE UPISA I KLJUČNE ZNAČAJKE SPORAZUMA O POKROVITELJSTVU I PLASIRANJU.....	20
1.	Uvjeti ponude, čvrste obveze i namjere upisa i ključne značajke sporazuma o pokroviteljstvu i plasiranju	20
IX.	KLJUČNE INFORMACIJE O DIONICAMA I NJIHOVU UPISIVANJU	20
1.	Ključne informacije o Dionicama	20
X.	RAZLOZI ZA PONUDU I KORIŠTENJE PRIMITAKA.....	21
1.	Razlozi za uvrštenje Dionica	21
XI.	PRIMANJE DRŽAVNE POTPORE	21
1.	Potpore za očuvanje radnih mjesta.....	21
XII.	IZJAVA O OBRTNOM KAPITALU	23
1.	Izjava o obrtnom kapitalu	23
XIII.	KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST.....	23

1.	Podaci o kapitalizaciji i zaduženosti	23
XIV.	SUKOB INTERESA.....	25
1.	Sukob interesa	25
XV.	RAZVODNJAVANJE I UDJELI DIONIČARA NAKON IZDANJA	25
1.	Razvodnjavanje i udjeli dioničara nakon izdanja	25
XVI.	DOSTUPNI DOKUMENTI	25
1.	Statut	25
2.	Financijska izvješća	25

I. SAŽETAK

1. Uvod, s upozorenjima

Ovaj prospekt EU-a za oporavak se odnosi na uvrštenje na Redovito tržište kojim upravlja društvo Zagrebačka burza d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a, OIB 84368186611 (dalje u tekstu: **Redovito tržište i Zagrebačka burza**), 2.200.000 novoizdanih redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 10,00 kn (dalje u tekstu: **Dionice**), trgovačkog društva MODRA ŠPILJA dioničko društvo za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i trgovinu, sa sjedištem u Komiži, Ribarska ulica 72, upisanog u sudski registar pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060002949, osobni identifikacijski broj (OIB): 30953977438, identifikacijska oznaka pravnog subjekta (LEI): 747800R0W79409UAG852 (dalje u tekstu: **Izdavatelj ili Društvo**), koje Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d., sa sjedištem u Zagrebu (dalje u tekstu: **SKDD**), u nematerijaliziranom obliku, pod oznakom vrijednosnog papira MDSP-R-C i ISIN oznakom HRMDSRPC0003 (dalje u tekstu: **Prospekt**).

Prospekt je sastavio Izdavatelj.

Kontakt podaci Izdavatelja su: Ribarska ulica 72, 21 485 Komiža, tel: +385 21 713 095, e-mail: administracija@modra-spilja.hr.

Prospekt je odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (dalje u tekstu: **HANFA**) rješenjem broj klasa: [*] Ur.broj: [*] od dana [*] 2022. godine. Kontakt podaci HANFA-e su: Franje Račkoga 6, 10 000 Zagreb, e-mail: info@hanfa.hr.

Izdavatelj osobito upozorava ulagatelje:

- (i) sažetak je potrebno čitati kao uvod u prospekt;
- (ii) ulagatelj bi svaku odluku o ulaganju u vrijednosne papire trebao temeljiti na razmatranju prospekta kao cjeline;
- (iii) ako se sudu podnese tužba koja se odnosi na informaciju sadržanu u prospektu, tužitelj ulagatelj može biti obvezan, prema nacionalnom pravu, snositi troškove prijevoda prospekta prije nego što započne sudski postupak;
- (iv) građanskopravnoj odgovornosti podliježu samo osobe koje su sastavile sažetak, uključujući njegov prijevod, ali samo ako sažetak dovodi u zabludu, ako je netočan ili nedosljedan, kada ga se čita zajedno s drugim dijelovima prospekta ili ne pruža, kad ga se čita zajedno s drugim dijelovima prospekta, ključne informacije kako bi se ulagateljima pomoglo pri razmatranju ulaganja u takve vrijednosne papire;
- (v) u slučaju pada vrijednosti Dionica ulagatelj u Dionice može izgubiti cjelokupni uloženi kapital ili dio njega.

Pravni savjetnik Izdavatelja, Zajednički odvjetnički ured Mladen Markoč, Relja Pečina i Fran Kušeta ni na koji način ne odgovaraju niti jamči Izdavatelju ili bilo kojim trećim osobama (uključujući ulagatelje), za izvršenje obveza Izdavatelja prema imateljima Dionica, kao ni za istinitost i sadržaj te potpunost i dosljednost Prospekta i podataka u Prospektu.

2. Ključne informacije o izdavatelju

Izdavatelj posluje na području grada Komiže te se bavi djelatnostima povezanim s turizmom, a osobito pružanjem usluga smještaja i prehrane.

Predsjednik uprave Izdavatelja je Edo Bogdanović, a član uprave Mario Radaković.

Članovi nadzornog odbora Izdavatelja su Vladimir Bunić (predsjednik), Marko Orešković (zamjenik predsjednika), Sandra Janković i Miće Radišić.

Revizor Izdavatelja je društvo KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, Zagreb, Ivana Lučića 2/a, OIB: 20963249418.

Izdavatelj je u 2020. godini ostvario 17.291 noćenja turista što je samo 58,32 % u odnosu na 29.651 noćenja ostvarenih u 2019. godini. U 2020. godini došlo je do promijene udjela gostiju iz pojedinih država te su gosti iz Hrvatske činili 69,41 % od ukupnog broja noćenja, iz Slovenije 15,20 %, iz Češke 4,47 % i iz Poljske 3,19 %. Za usporedbu, u 2019. godini struktura je bilo 51,05 % noćenja gostiju iz Hrvatske, 21,37 % iz Slovenije, 8,04 % iz Poljske i 7,18 % iz Češke.

Posljedično, poslovni prihodi u 2020. godini su bili 4,99 milijuna kuna što je 34,6 % manje u odnosu na 7,65 milijuna kuna ostvarenih u 2019. godini. Došlo je do promjene u strukturi prodajnih kanala što se najbolje vidi u padu udjela participacije turistički agencija i grupa u ukupnim prihodima smještaja sa 57 % u 2019. godini na 40 % u 2020. godini u korist individualnih gostiju.

Gore navedeno je direktna posljedica utjecaja pandemije COVID-19 zbog nemogućnost putovanja u većem dijelu godine što je rezultirao padom broja noćenja, preferencijom putovanja gostiju na bliže destinacije što je utjecalo na rast udjela domaćih gostiju, te nemogućnost redovnih rezervacija u pripremljenoj fazi sezone što je smanjilo dolazke grupa i posredovanje turističkih agencija.

Izdavatelj je u 2021. godini ostvario 28.520 noćenja turista što je 96,19 % u odnosu na 2019. godinu. Zbog većih prihoda iz odjela hrane i pića nakon unaprjeđenja ponude restorana uz gradsku plažu Izdavatelj je ukupno ostvario veće poslovne prihod u 2021. godini od 6,7 % u odnosu na 2019. godinu. Sami prihodi smještaja u 2021 godinu od 5,39 milijuna kuna vratili su se na istu razinu ako i 2019. kad su iznosili 5,35 milijuna kuna. Udio prodajnog kanala turistički agencija i grupa od 49 % u ukupnim prihodima smještaja je i dalje niži od ranije spomenutih 57 % u 2019. godini. Pri tome je i struktura gostiju bila i dalje pod utjecajem pandemije COVID-19. te u ukupnom broju noćenja u 2021. godini većinu su činili gosti iz Hrvatske sa 58,88 %, a zatim iz Slovenije 19,94 %, iz Češke 5,89 % i iz Poljske 5,38 %.

3. Ključne informacije o dionicama

Dionice daju pravo na sudjelovanje na glavnoj skupštini Izdavatelja, uključujući i pravo na raspravljanje, pravo glasa na glavnoj skupštini Izdavatelja, pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja, pravo na pobijanje odluka glavne skupštine, pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja, prvenstveno pravo upisa novih dionica Izdavatelja, pravo na isplatu dijela sudjelovanja u temeljnom kapitalu društva u slučaju njegova smanjenja, pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase, odnosno sva upravljačka i imovinska prava koja za Dionice proizlaze iz odredaba Zakona o trgovačkim društvima. Navedena prava imaju sve Dionice Izdavatelja u skladu sa ZTD-om, uključujući one izdane za temeljni kapital koji nije uplaćen u cijelosti.

4. Ključne informacije o uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu

Prospekt je sastavljen s namjerom uvrštenja Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze, a u skladu s odlukom glavne skupštine Izdavatelja.

II. NAZIV IZDAVATELJA, ZEMLJA U KOJOJ JE IZDAVATELJ OSNOVAN, POVEZNICA NA INTERNETSKJE STRANICE IZDAVATELJA

1. Tvrtka Izdavalca

Tvrtka (naziv) Izdavalca: MODRA ŠPILJA dioničko društvo za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i trgovinu

Skraćena tvrtka Izdavalca: MODRA ŠPILJA d.d.

2. Mjesto registracije Izdavalca i evidencijski brojevi

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Splitu

Matični broj subjekta upisa (MBS): 060002949

Osobni identifikacijski broj (OIB): 30953977438

Identifikacijska

oznaka pravnog subjekta (LEI): 747800R0W794O9UAG852

3. Sjedište i pravni oblik Izdavalca, država osnivanja, internetska stranica Izdavalca

Mjesto osnivanja Izdavalca: Komiža, Republika Hrvatska

Sjedište Izdavalca: Komiža, Republika Hrvatska

Internetska stranica Izdavalca: <https://modra-spilja.hr/>

Informacije navedene na internetskim stranicama Izdavalca nisu dio Prospekta, osim ako su te informacije upućivanjem uključene u Prospekt.

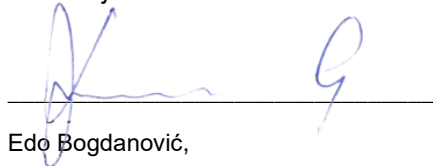
III. IZJAVA O ODGOVORNOSTI I IZJAVA O NADLEŽNOM TIJELU

1. Izjava o odgovornosti

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Prospektu ovime izjavljuju:

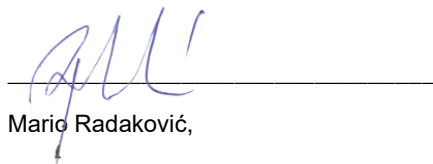
"Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovom Prospektu u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na sadržaj Prospekta.

U Prospektu su navođene informacije iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine, a koji su revidirani od strane društva KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, Zagreb, Ivana Lučića 2/a, OIB: 20963249418. Ne postoji značajni udjel navedenog društva u Izdavatelju."



Edo Bogdanović,

predsjednik uprave Izdavatelja



Mario Radaković,

član uprave Izdavatelja

2. Izjava o nadležnom tijelu

Prospekt je odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga.

Takvo odobrenje nije odobrenje Izdavatelja ni kvalitete Dionica, već je doseg takvog odobrenja ograničen na utvrđenje da Prospekt ispunjava standarde potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisane Uredbom (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ (dalje u tekstu: Uredba 2017/1129).

Prospekt je sastavljen kao prospekt EU-a za oporavak u skladu s člankom 14.a Uredbe 2017/1129.

IV. ČIMBENICI RIZIKA

1. Financijski rizici

1.1. Valutni rizik

Izdavatelj je izložen valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta koje su značajne za poslovanje Izdavatelja, a prvenstveno povezanih s valutom euro. Većina prihoda od prodaje u inozemstvu, kao i ugovori sa stranim agencijama iskazani su u eurima. Slijedom navedenog, kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove. Međutim, ulazak Hrvatske u monetarnu uniju euro područja Izdavatelj neće biti više izloženo riziku promjene tečaja eura prema kuni. S druge strane, Izdavatelju ostaje posredna izloženost kretanju srednjeeuropskih valuta (HUF, PLZ, CZK) u odnosu na euro i utjecaja moguće deprecijacije predmetnih valuta na kupovnu moć gostiju iz Poljske, Mađarske i Češke.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednji**.

1.2. Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti je nemogućnost Izdavatelja osiguravanje dostatnih raspoloživih novčanih sredstava za podmirenje tekućih obveza. Izdavatelj razborito upravlja rizikom likvidnosti na način da u svakom trenutku osigurava dostatna raspoloživa novčana sredstva za podmirenje svih svojih obveza kroz održavanje prikladnih rezervi. Nadalje, Izdavatelj posluje u sektoru turizma u kojem jednu od najočitijih posljedica odnosa turističke aktivnosti i čimbenika poput vremenskih prilika i blagdana čini upravo sezonalnost turističke djelatnosti. Budući da je sezonalnost u turizmu intenzivno izražena, popunjenost smještajnih kapaciteta Izdavatelja još uvijek u većoj mjeri ovisi o čimbenicima sezonalnosti. Slijedom toga, negativni utjecaj čimbenika na sezonalnost odnosno skraćivanje sezone posredno bi mogle dovesti i do pada likvidnosti Izdavatelja zbog smanjene prodaje hotelskih kapaciteta i drugih usluga koje Izdavatelj pruža.

U godinama pod utjecajem negativnih faktora, kao što je utjecaj pandemije COVID-19, likvidnost Izdavatelja može biti dodatno pod pritiskom značajnog izostanka prihoda, a time i novčanih primitaka kroz dulje razdoblje. Izdavatelj u takvim situacijama upravlja likvidnošću racionalizacijom troškova rada i operativnih troškova, odgodom kapitalnih izdataka i korištenjem mjera potpora i pomoći gospodarstvu i turističkom sektoru.

S obzirom na sve naprijed navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

1.3. Kreditni rizik

Kreditni rizik jest rizik nepodmirenja obveza dužnika prema Izdavatelju, odnosno mogućnost da se dana sredstva neće pravodobno ili u potpunosti vratiti ili vratiti planiranom dinamikom. Izdavatelj je izložen kreditnom riziku kod plasiranja novčanih sredstava, oročenih depozita, odobrenih zajmova, potraživanja po ugovorima i od kupaca. Na početku poslovne godine, a prije početka turističke sezone, Izdavatelj ugovara s kupcima/agencijama dinamiku pružanja usluga i dinamiku plaćanja uzimajući u obzir i podmirenje obveza iz prethodnih godina. U skladu s prodajnom politikom Izdavatelja, suradnja se ugovara s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest ili se dio ugovorenog iznosa naplaćuje unaprijed. U cilju smanjivanja kreditnoga rizika Izdavatelj kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, umanjujući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, negativan utjecaj rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednji**.

2. Pravni i regulatorni rizici

2.1. Rizik promjene poreznih i koncesijskih propisa

Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne ulagatelje u Dionice. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmete oporezivanja.

Fiskalnu politiku Republike Hrvatske karakterizira nekonzistentnost te je porezni sustav više instrument povećanja proračunskih prihoda povećanjima poreznih stopa, nego rezultat dugotrajne strategije razvoja gospodarstva.

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja i vjerojatnost da zakonodavac promijeni porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Izdavatelja. Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne investitore u Dionice.

Učestalim promjenama propisa povezanih s poreznim nametima gospodarstvu, koje se vrlo često događaju nakon što je Izdavatelj već usvojio poslovnu politiku i plan za sljedeću poslovnu godinu te ugovorio komercijalne uvjete s poslovnim partnerima, u bitnome se može narušiti financijski položaj Izdavatelja i ugroziti planove daljnjih ulaganja, a time i povjerenje ulagatelja.

Pored cijene svoje usluge i pripadajućih poreznih davanja, naplaćuje još i boravišnu pristojbu od svakog gosta. Povećanje iznosa boravišnih pristojbi moglo bi negativno utjecati na konkurentnost Izdavatelja s obzirom na to da bi povećanjem boravišne pristojbe ukupan trošak gosta koji koristi usluge Izdavatelja mogao povećati u odnosu na trošak gosta koji koristi usluge drugih koji konkuriraju Izdavatelju.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

3. Rizici povezani uz poslovanje

3.1. Rizik konkurencije

Uvjeti poslovanja na hrvatskom tržištu zahtjevni su zbog rasta međunarodne i domaće konkurencije, ali i zbog pada potrošačke moći na domaćem tržištu i stranim tržištima orijentiranim na hrvatsko tržište. Rizik konkurencije na turističkom tržištu iznimno je velik s obzirom na to da druge slične turističke destinacije ulažu značajna sredstva u rast i razvoj svojih kapaciteta, kao i u marketinške aktivnosti usmjerene na dolazak turista. Konkurencija se bazira, između ostalog, na cijeni, kvaliteti i sadržaju turističke ponude drugih domaćih i stranih turističkih odredišta. Posljednjih godina, porastom ulaganja u smještajne te ugostiteljske kapacitete, razina konkurencije u domaćem turizmu se povećala. Uzimajući u obzir velik broj hotela (raznih kategorija) Izdavatelj smatra kako je rizik konkurencije na tržištu velik.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

3.2. Rizik značajnog i dugotrajnog zastoja u mobilnosti ljudi te potražnje za turističkim uslugama

Utjecaj rizika zastoja u mobilnosti ljudi te posljedičnog pada potražnje za turističkim uslugama može imati značajni negativan utjecaj na poslovni rezultat Izdavatelja, a što se to moglo vidjeti kroz utjecaj pandemije COVID-19 tijekom 2020. godine.

Slijedom svega navedenog, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, a negativan utjecaj na Izdavatelja kao **visok**.

4. Rizici povezani uz okruženje i odnose s Republikom Hrvatskom

4.1. Rizik inflacije

Trenutna visoka stopa inflacije može u narednom razdoblju imati negativni utjecaj na Izdavatelja na više načina. S jedne strane, nastavak visoke stope inflacije doveo bi do nastavka rasta rashoda Izdavatelja

koje bi bilo moguće samo djelomično kompenzirati rastom cijena usluga zbog slabljenja kupovne moći domaćih i stranih gostiju. S druge strane, ako bi politike centralnih banaka bile previše restriktivne moglo bi doći do značajno usporavanja gospodarstva i značajnog pada kupovne moći domaćih i stranih gostiju što bi imalo značajni negativni utjecaj na prihode Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

4.2. Rizik gubitka radne snage

S obzirom na negativne trendove odljeva radne snage iz Republike Hrvatske, a koji se pogotovo osjećaju u turističkom sektoru, postoji rizik da Izdavatelj možda neće moći zadržati primjerene ljudske resurse potrebne za uspješno poslovanje i provedbu svojih strategija razvoja. Naime, ponuda iskusnih radnika u hotelskoj industriji i drugih kvalificiranih radnika često nije dovoljna da se zadovolji potražnja. Djelomično se navedena poteškoća može otkloniti zapošljavanjem radnika iz različitih regija u državi, kao i iz inozemstva (što opet ovisi o dopuštenim kvotama zaposlenika) kako bi se zadovoljila potražnja. Ne bude li Izdavatelj u stanju privući i zadržati radnike s potrebnim znanjima i iskustvom, Izdavatelj će možda morati snositi dodatne troškove obuke. Iako Izdavatelj provodi politiku privlačenja i zadržavanja radnika kroz omogućavanje različitih beneficija radnicima (smještaj, topli obrok, edukacije i obuke radnika), nedostatak radne snage s kojim bi se susreo (i susreće se) Izdavatelj, mogao bi negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

4.3. Rizik sezonalnosti poslovanja Izdavatelja

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana, s tendencijama porasta važnosti u budućnosti.

Poslovanje Izdavatelja je izrazito sezonskog karaktera slično kao i u ostatku turističke ponude u Republici Hrvatskoj. Smještajni kapaciteti Izdavatelja koriste se pretežito za ljetni odmorišni turizam čija uspješnost je uvelike determinirana prirodnim uzrocima. Posljedično, poslovanje Izdavatelja i mogućnost ostvarivanja prihoda je pod utjecajem klimatskih uvjeta (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i institucionalnih faktora (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i drugo). Zbog sezonalnosti turizma u Republici Hrvatskoj te s obzirom na činjenicu da se radi o otočnoj destinaciji, Izdavatelj većinu svojih prihoda ostvaruje u ljetnim mjesecima.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visok**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednja**.

4.4. Rizik geografske dislociranosti Izdavatelja

Smještajni kapaciteti Izdavatelja se nalaze isključivo na otoku Visu čija je otočna destinacija trajektno povezana sa kopnom. Iako dislociranost u jednu ruku povećava atraktivnost destinacije ona dodatno naglašava rizik sezonalnosti budući da gosti u predsezoni i posezoni pretežito preferiraju bliže i lakše dostupne kopnene destinacije. Negativni utjecaj pandemije COVID-19 na rezultat poslovanja Društva je bio snažniji zbog geografske dislociranosti otoka Visa u usporedbi sa sličnim smještajnim hotelskim ponudama lociranim na kopnu i lakše dostupnima potencijalnim gostima. Turistička potražnja za smještajnim kapacitetima koji se nalaze na područjima dostupnim autoprijevozom značajno je veća u odnosu na geografska područja za koja je potrebno duže vrijeme putovanja s glavnih emitivnih tržišta.

Slijedom toga, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja** a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

4.5. Ekološki rizik

Ekološki rizici mogu utjecati na rezultate poslovanja Društva, najviše kroz kvalitetu mora i obale gdje gosti (klijenti) borave. Takvi rizici zagađenja mora i obale mogu biti havarija tankera, izljevi nafte, ispuštanje kerozina u more, zagađenje kemikalijama, cvjetanje mora kao posljedica zagađenja mora, pogoršanje kvalitete mora radi onečišćenja obale zbog nedostatka kvalitetnog zbrinjavanja otpadnih voda i kanalizacije duž obale.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

4.6. Rizik poslovnog okruženja i geopolitički rizik

Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, ali i u zemljama koje turistički gravitiraju prema Republici Hrvatskoj, koji utječu na poslovanje i uspješnost poslovanja domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i gospodarske rizike. Politički rizik pojedine države uključuje sve rizike povezane s mogućom političkom nestabilnošću, a u svojoj krajnosti uključuje i integritet i opstojnost države. Republika Hrvatska je stabilna parlamentarna demokracija, članica je EU i NATO saveza.

Za države u tranziciji kao što je Republika Hrvatska, karakterističan je povećani politički i gospodarski rizik koji je zavisan od politike Vlade Republike Hrvatske i gospodarskih kretanja uvoza i izvoza države. Što je tržište uređenije i transparentnije, veća je mogućnost za ulaganje stranih ulagatelja te je i za očekivati manji utjecaj političkih i gospodarskih kriza na tržište kapitala.

Invazija Ruske Federacije na Ukrajinu nema izravnih utjecaja na poslovanje Društva s obzirom da je glavna djelatnost Društva pružanje usluga u turizmu te da je broj noćenja gostiju iz tih dviju država minimalan. Međutim razni posredni negativni utjecaji su mogući na Izdavatelja, kao i na cijeli turistički sektor u Hrvatskoj, kroz slabiju dostupnost pojedinih sirovina, promjenu raspoloženja prema turističkim putovanjima i slično, a što je trenutno teško predvidjeti.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

4.7. Rizik makroekonomskih kretanja

Izdavatelj je izložen različitim rizicima koji su uobičajeni za turističku djelatnost, a rezultat su utjecaja kretanja tržišta turističkih usluga. Makroekonomski rizik vezan je uz gospodarsku situaciju u Republici Hrvatskoj kao i na gospodarsku situaciju na tržištu Europske Unije, stabilnost cijena te posebice na kretanje tečaja kune kao domaće valute u odnosu na najznačajnije svjetske valute, prvenstveno u odnosu na valutu euro. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj predstavlja glavni čimbenik u makroekonomskom riziku za Izdavatelja budući da u strukturi noćenja domaći gosti zauzimaju najveći udio, ali kao makroekonomski rizik Izdavatelj ističe i gospodarsku situaciju na najznačajnijim emitivnim tržištima država Europske unije obzirom na činjenicu da je veliki udio noćenja ostvaren od stranih gostiju (gostiju iz Slovenije, Češke, Poljske itd.) i da gospodarska situacija na tim tržištima izravno utječe na kupovnu moć gostiju koja diktira potražnju za uslugama Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednja**.

5. Rizici povezani uz Dionice

5.1. Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu čimbenika poput budućih prihoda Izdavatelja, financijskom položaju Izdavatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavatelja, odlukama organa Izdavatelja, kao i

drugim čimbenicima. Prema hrvatskom pravu isplata dividende dopuštena je iz dobiti. Izdavatelj možda neće imati dovoljno zadržane ili neto dobiti u budućnosti da bi isplatio dividendu.

Pored toga, Izdavatelj na datum prospekta ima prenesene gubitke iz prethodnih godina pa će Izdavatelj, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, eventualno ostvarenu neto dobit iz budućeg razdoblja najprije morati upotrijebiti za pokriće gubitka prenesenog iz ranijih godina.

Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti potencijalne isplate dividende u budućnosti.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visok**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

5.2. Rizik u vezi s koncentracijom članskih prava u Društvu

PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima podnijelo je ponudu u ime i za račun PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A u stečajnom postupku te je, provedbom stečajnog plana i kasnijim povećanjem temeljnog kapitala steklo Dionice. Najveći pojedinačni dioničar Društva je PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B koji ima 3.559.256 Dionica s udjelom od 92,13 % u temeljnom kapitalu. PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima upravlja i fondom PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A koji posjeduje 103.076 Dionica. Većinski dioničar može samostalno donijeti gotovo sve odluke na Glavnoj skupštini Izdavatelja. Međutim, upravo jasno izraženom voljom ovog dioničara poduzimaju se potrebne pravne radnje kako bi se Dionice uvrstile na Redovito tržište.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

5.3. Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja

Prema važećim hrvatskim propisima, postojeći dioničari dioničkog društva uživaju pravo prvenstva pri upisu novih dionica koje se izdaju pri povećanju temeljnog kapitala društva i to razmjerno njihovom sudjelovanju u ukupnom temeljnom kapitalu društva prije takvog povećanja temeljnog kapitala. Međutim, važećim propisima dozvoljeno je pod određenim uvjetima povećati temeljni kapital uz istodobno isključenje ili ograničenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica koje se izdaju pri takvom povećanju temeljnog kapitala što može izazvati smanjene udjela postojećih dioničara u temeljnom kapitalu.

U tom smislu, Statutom Izdavatelja dana je ovlast upravi Izdavatelja da, uz suglasnost nadzornog odbora, jednokratno ili u više navrata poveća temeljni kapital Izdavatelja izdavanjem novih dionica, ali najviše za iznos od 16.316.125,00 kuna na iznos od 67.678.740,00 kuna. Ova ovlast dana je upravi Izdavatelja na razdoblje do najviše 5 godina za potrebe realizacije manjih dokapitalizacija u svrhu realizacije investicija kao što su unaprjeđenja objekata u pružanju usluga.

Moguće je i da će Izdavatelj u budućnosti odlučiti ponuditi dodatne dionice ili druge vrijednosne papire kako bi financirao određene projekte, u vezi s nepredviđenim obvezama ili troškovima ili za bilo koje druge svrhe. Ovisno o strukturi bilo koje buduće ponude, neki postojeći dioničari možda neće moći kupiti dodatne dionice. Ako Izdavatelj prikupi dodatna sredstva izdavanjem dodatnih dionica, udjeli i glasačka prava postojećih dioničara mogu biti umanjena, a tržišna cijena Dionica može pasti. Osim toga, buduća izdavanja mogu uključivati dionice s uvjetima koji novim Ulagateljima daju različita prava od prava koja imaju postojeći dioničari.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

5.4. Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima

Financiranje ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima može značajno povećati rizik ulagatelja. U tom slučaju ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja, odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena Dionice značajno padne, uzeti u obzir i troškove otplate zajma odnosno kredita. Ulagatelji ne bi trebali pretpostaviti da će zajam otplatiti samo iz prihoda koje očekuju od ulaganja u Dionice koje stječu pozajmljenim sredstvima. Umjesto toga, ulagatelji bi trebali procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da utvrde hoće li biti u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnicu zajma odnosno kredita te mogu li uz to podnijeti i gubitke iz ulaganja u Dionice umjesto da ostvare zaradu.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

6. Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama

6.1. Rizik promjene cijene Dionica

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajan gubitak uslijed pada tržišne cijene Dionica što može biti posljedica više čimbenika od kojih su mnogi izvan kontrole Izdavatelja, uključujući između ostalih, opće gospodarske političke ili regulatorne uvjete, potencijalne potrese kod povezanih strana (kupaca, strateških partnera i slično), razliku između rezultata koje Izdavatelj objavi i prognoza analitičara, sklapanje ili nesklapanje važnih ugovora, provedbu spajanja, pripajanja i akvizicija te ostalih statusnih promjena, sklapanja strateških partnerstva koja uključuju Izdavatelja ili njegove konkurente, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Izdavatelja te opće promjenjivosti cijena na tržištu kapitala. Tržišna cijena Dionica može se naglo i značajno promijeniti uslijed nepovoljnog razvoja nekog od spomenutih čimbenika, ali i samo uslijed nastanka takvih očekivanja među sudionicima tržišta kapitala.

Formiranje cijene Dionice na tržištu kapitala pod utjecajem je zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene Dionice. Također, financijska tržišta su tijekom zadnjih godina prošla kroz značajne fluktuacije cijena uslijed gospodarske krize u najrazvijenijim zemljama te su stoga financijska tržišta i dalje iznimno volatilna.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

6.2. Rizik likvidnosti na tržištu kapitala

Na uređenom tržištu do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju, pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje Dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

Postoji rizik da u nekom trenutku uslijed nedostatka ponude i potražnje aktivno trgovanje Dionicama izostane, što može otežati prodaju Dionica na Redovitom tržištu te imati za posljedicu pad tržišne vrijednosti Dionica.

Izdavatelj ne može jamčiti da će se Dionicama aktivno trgovati nakon uvrštenja na Redovito tržište. Pored toga, uslijed značajnog poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera ili tehničkih i drugih problema sekundarno trgovanje Dionicama Izdavatelja može biti ometeno te se može dogoditi i privremena obustava trgovanja. Pored toga, uslijed značajnog poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera ili tehničkih i drugih problema sekundarno trgovanje Dionicama Izdavatelja može biti ometeno te se može dogoditi i privremena obustava trgovanja.

S obzirom na dioničarsku strukturu Izdavatelj smatra da će likvidnost Dionica Izdavatelja na tržištu kapitala biti niska te vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje kao **visoku**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

6.3. Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja Dionicama

Prilikom sekundarnog trgovanja Dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijal zarade od trgovanja Dionicama. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili varijabilne naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Osim troškova izravno povezanih sa sklapanjem transakcija sekundarnog trgovanja (direktni troškovi), ulagatelji trebaju uzeti u obzir i neke troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. troškovi skrbništva nad Dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s Dionicama prije donošenja investicijske odluke.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

6.4. Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem na Redovitom tržištu

Izdavatelj će Zagrebačkoj burzi podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica na Redovito tržište. Izdavatelj ne može jamčiti da će Zagrebačka burza prihvatiti zahtjev za uvrštenje Dionica na Redovito tržište. U slučaju izostanka uvrštenja Dionica na Redovito tržište, imatelji Dionica ne bi bili u mogućnosti kupiti niti prodati Dionice na Redovitom tržištu. Neke grupe ulagatelja imaju zakonom i/ili podzakonskim aktima propisana ograničenja ulaganja prema kojima smiju ulagati isključivo ili većim dijelom u vrijednosne papire koji su uvršteni na Redovito tržište pa bi, u slučaju da se ovaj rizik ostvari, bili u povredi tih ograničenja koju ne bi mogli promptno ispraviti zbog nepostojanja likvidnog sekundarnog tržišta. Pored toga, značajni poremećaji uvjeta na tržištu, regulatorne mjere ili tehnički i drugi problemi mogu omesti ili privremeno zaustaviti trgovanje uvrštenim Dionicama i time spriječiti imatelje Dionica da ih prodaju u kratkom roku i/ili po fer cijeni.

Na datum ovog Prospekta Izdavatelj ne može jamčiti da će se Dionicama aktivno trgovati na Uređenom tržištu nakon uvrštenja. Međutim, s obzirom da su ranije izdane redovne dionice Izdavatelja već uvrštene na Redovito tržište Izdavatelj ne smatra značajno visokim rizik neuvrštenja.

U slučaju izostanka uvrštenja Dionica u vremenskom roku od 12 mjeseci od datuma stjecanja Dionica od strane PBZ Croatia Osiguranje dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima u ime i za račun PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A, navedeni dioničari bili bi primorani prodati Dionice Izdavatelja. Izlaskom navedenih dioničara iz dioničarke strukture, Izdavatelj bi izgubio ulagatelja od strateškog značaja što bi rezultiralo negativnim utjecajem na Izdavatelja.

Izdavatelju nisu poznati razlozi zbog kojih uvrštenje Dionica ne bi bilo odobreno pa se procjenjuje da je vjerojatnost nastanka rizika povezanih s uvrštenjem i trgovanjem Dionica na Redovitom tržištu **niska**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

7. Pravni i regulatorni rizici

7.1. Rizici povezani s oprezivanjem ulaganja u Dionice

Primitak od dividendi ili trgovanja Dionicama može predstavljati porezni događaj, dohodak odnosno prihod, na koji se porez plaća sukladno važećim poreznim propisima. Svaki ulagatelj se treba samostalno informirati o poreznim efektima ulaganja u Dionice.

Izdavatelj je uključio sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica, a isti se temelji na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade Prospekta. Svaki imatelj Dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja ili raspolaganja Dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

7.2. Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje društva uslijed stjecanja dionica

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne Dionice Izdavatelja s pravom glasa (nakon uvrštenja Dionica na Redovito tržište čime Izdavatelj postaje ciljno društvo u smislu Zakona o preuzimanju dioničkih društava), tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih Dionica. U slučaju nastanka obveze javne ponude, ponuditelj je dužan ponuditi otkup svih dionica od ostalih dioničara. Cijena koja bude ponuđena u eventualnoj javnoj ponudi za dionice Izdavatelja može biti ispod cijene po kojoj su ulagatelji kupovali Dionice odnosno može biti ispod očekivanja prihoda koje pojedini ulagatelj ima u pogledu ulaganja u Dionice. U konačnici, ponuditelj koji nakon ponude za preuzimanje dosegne prag od 95% Dionica ima pravo na prijenos svih preostalih Dionica manjinskih dioničara (istiskivanje preostalih manjinskih dioničara) po cijeni iz javne ponude, ako takvu korporativnu akciju provede u razdoblju od tri mjeseca od isteka roka trajanja javne ponude.

S obzirom na trenutnu dioničarsku strukturu Izdavatelja te činjenicu da PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A, kao ulagatelji od strateškog značaja, a kojima upravlja PBZ Croatia Osiguranje dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima, drže 94,80 % dionica Izdavatelja, nije izgledno da bi treća strana u slučaju prelaska praga od 25% dionica s pravom glasa bila u mogućnosti preuzeti kontrolnu nad Izdavateljem.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

7.3. Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja

Ulaganja određenih vrsta institucionalnih ulagatelja definirana su propisima čije pridržavanje je podvrgnuto nadzoru regulatora. Prilikom ulaganja u Dionice svaki ulagatelj treba provjeriti jesu li i u kojoj mjeri Dionice za njega zakonski dopuštena investicija, može li ih iskoristiti kao predmet osiguranja kredita te postoje li neka ograničenja koja reguliraju kupnju i davanje u zalog Dionica. Financijske institucije trebaju se konzultirati sa svojim pravnim savjetnicima ili regulatorom kako bi utvrdile ispravan tretman Dionica s aspekta rizično ponderirane imovine ili nekih drugih pravila

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

V. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

1. Revidirano godišnje financijsko izvješće Izdavatelja za 2021. godinu i treći kvartal 2022. godine

Izdavatelj u Prospekt uključuje revidirano godišnje financijsko izvješće Izdavatelja za 2021. godinu na način da upućuje na web stranicu na kojem se izvješće nalazi: <https://modra-spilja.hr/wp-content/uploads/2022/03/modraspilja-2021-12-31-hr.zip>

Uz to, Izdavatelj uključuje i nerevidirano financijsko izvješće Izdavatelja za treći kvartal 2022. godine na način da upućuje na web stranicu na kojem se izvješće nalazi: <https://modra-spilja.hr/wp-content/uploads/2016/10/Modra-spilja-kvartalni-izvjestaj-3q2022.pdf>

Društvo je u prva tri tromjesečja 2022. godine ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 9.571.041 kunu te poslovne rashode u iznosu 11.904.348 kuna. U istom razdoblju prošle godine ostvareno je 7.570.096 kuna poslovnih prihoda te 8.408.454 kuna poslovnih rashoda.

Društvo je u prva tri kvartala 2022. godine ostvarilo 28.705 noćenja u usporedbi sa 26.822 noćenja u istom razdoblju prošle godine što je povećanje od 7% i time se broj ostvarenih noćenja vratio na razine uobičajene u godinama prije pandemije COVID-19.

U strukturi noćenja gostiju dominiraju domaći gosti sa 57,37%, a zatim gosti iz Slovenije sa 17,12%, Češke 7,15%, te iz Poljske sa 5,00%. Slična struktura gostiju je ostvarena i prošle godine u istom razdoblju kad je po udjelu u noćenjima bilo najviše gostiju iz Hrvatske sa 58,73%, zatim Slovenije 20,14%, Češka 6,05% i Poljska 5,46%.

Od posljednjeg kvartala za kojeg su objavljena financijska izvješća nije bilo značajnih promjena financijskog položaja Izdavatelja.

VI. POLITIKA DIVIDENDI

1. Politika dividendi

Izdavatelj nema utvrđenu politiku dividendi.

VII. INFORMACIJA O TRENDOVIMA

1. Utjecaj rusko-ukrajinske krize

Izdavatelj u ovom trenutku ne može sagledati i procijeniti sve negativne utjecaje koje će rusko-ukrajinska krize ostaviti na cjelokupno gospodarstvo kako Hrvatske tako i Europske unije pa tako i na turističku granu gospodarstva u narednom razdoblju. Izdavatelj nema drugih saznanja o poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potražnji, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na izdavateljeva izglede u tekućoj financijskoj godini.

Rizik inflacije

Trenutna visoka stupa inflacije može u narednom razdoblju imati negativni utjecaj na Izdavatelja na više načina. Sa jedne strane, nastavak visoke stope inflacije doveo bi do nastavka rasta rashoda Izdavatelja koje bi bilo moguće samo djelomično kompenzirati rastom cijena usluga zbog slabljenja kupovne moći domaćih i stranih gostiju. Sa druge strane, ako bi politike centralnih banaka bile previše restriktivne moglo bi doći do značajno usporavanja gospodarstva i značajnog pada kupovne moći domaćih i stranih gostiju što bi imalo značajni negativni utjecaj na prihode Društva.

Uvođenje eura kao službena valuta u Republici Hrvatskoj

Republika Hrvatska 1. siječnja 2023. uvodi euro kao službenu valutu. Tokom 2022. godine Izdavatelj je sukladno pozitivnim pravnim propisima uvelo dvojno iskazivanje cijena usluga i roba. Izdavatelj ne očekuje značajne operativne izazove kod prelaska na euru, a u budućnosti očekuje jednostavnije obavljanje poslovanja kad će službena valuta plaćanja biti jedna od glavnih međunarodnih valuta. Izdavatelj nema saznanja kako će uvođenje eura imati utjecaja na ponudu i potražnju turističkih usluga, kao niti utjecaj na troškove materijala, rada i energenata.

2. Informacije o Izdavateljevoj kratkoročnoj i dugoročnoj financijskoj i nefinancijskoj poslovnoj strategiji i ciljevima

Nakon uspješnog završetka stečajnog postupka i ulaska mirovinskih fondova u vlasničku strukturu Izdavatelja u 2019. godini započela je transformacija Društva. Što se tiče korporativnog upravljanja, Izdavatelj je u listopadu 2020. godine uvrštavanjem dionica Društva na redovno tržište Zagrebačke burze te su ispunjeni formalnih preduvjeta za daljnje investiranje mirovinskih fondova. Također, Izdavatelj primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja i zakonom propisane mjere korporativnog upravljanja, te je uskladilo interne akte o korporativnom upravljanju s istima.

U lipnju 2021. godine Glavna skupština Izdavatelja je donijela odluku kojom se Upravi odobrava poduzimanje pripremnih aktivnosti za sklapanje ugovora o franšizi za hotel Issu s međunarodnom hotelskom grupacijom Marriott International. Time se otvara još jedna od mogućnosti pri investiranju u smještajne kapacitete Izdavatelja s ciljem podizanja kvalitete usluge. Krajnji cilj je kroz investiciju i unaprjeđenje usluga privući goste veće platežne moći, ostvariti veću popunjenost i povećati prihode a što je pretpostavka za dugoročno održivu profitabilnost Izdavatelja.

U kolovozu 2022. godine Glavna skupština Izdavatelja je donijela odluku o odobrava Upravi sklapanje Licencnog ugovora s međunarodnom hotelijerskom grupacijom MARRIOTT INTERNATIONAL, INC. iz Sjedinjenih Američkih Država, odnosno, njegovim povezanim društvom, a koji Franchise Agreement će se odnositi na objekt Hotela Biševo za hotelski brend Autograph Collection na rok od 30 godina.

Uprava Izdavatelja je slijedom suglasnosti glavne skupštine i nadzornog odbora potpisali Licencni ugovor dana 25. kolovoza 2022. godine.

Kako bi imovina Izdavatelja mogla u cijelosti iskoristiti svoj potencijal kroz projekt novog hotela Biševo potrebno je poduzeti čitav niz aktivnosti a za koje je potrebno prikupiti dodatna značajna financijska sredstva povećanjem temeljnog kapitala ulozima u novcu. Prikupljenim sredstvima financirale bi se daljnje pripremne radnje za gradnju novog hotela u fazi do ishođenja građevinske a odnosi si se na troškove arhitektonskog ureda 3LHD, plaćanje ugovorenih obveze prema Marriottu te čitavog niza drugih potrebnih aktivnosti, kao i kupnja nekretnina potrebnih za razvoj projekta i Izdavatelja.

Utjecaj COVID-a na poslovanje Izdavatelja

Izdavatelj je u 2020. godini ostvario 17.291 noćenja turista što je samo 58,32 % u odnosu na 29.651 noćenja ostvarenih u 2019. godini. Izdavatelj je u 2021. godini ostvario 28.520 noćenja turista što je 96,19 % u odnosu na 2019. godinu. Tokom pandemije COVID-19 došlo je do promijene udjela gostiju te je povećan udio domaćih gostiju sa 51,05 % iz 2019. godine na 69,41 % u 2020. godini odnosno 58,88 % u 2021. godini. Došlo je i do promjene u strukturi prodajnih kanala što se najbolje vidi u padu udjela participacije turistički agencija i grupa u ukupnim prihodima smještaja sa 57 % u 2019. godini na 40 % u 2020. godini odnosno 49 % u 2021. godini.

Gore navedeno je direktna posljedica utjecaja pandemije COVID-19 zbog nemogućnost putovanja u većem dijelu godine što je rezultirao padom broja noćenja, preferencijom putovanja gostiju na bliže destinacije što je utjecalo na rast udjela domaćih gostiju, te nemogućnost redovnih rezervacija u pripremljenoj fazi sezone što je smanjilo dolaske grupa i posredovanje turističkih agencija.

Posljedično, poslovni prihodi u 2020. godini su bili 4,99 milijuna kuna što je 34,6 % manje u odnosu na 7,65 milijuna kuna ostvarenih u 2019. godini. U 2021. godini Izdavatelj je uspio unaprjeđenjem ponude restorana uz gradsku plažu ostvariti dodatne prihode iz odjela hrane i pića što je rezultiralo ukupnim većim poslovne prihod u 2021. godini od 6,7 % u odnosu na 2019. godinu.

Kao što se iz prethodno navedenih podataka vidi COVID-19 je imao značajan negativan utjecaj na Izdavatelja osobito u 2020.godini, slično kao što je to bilo i za ostale subjekte iz turističkog sektora. Treba naglasiti da je utjecaj COVID-19 bio veći na Izdavatelja i zbog same činjenice da su se u Hrvatskoj prvo počele popunjavati i oporavljati turističke destinacije koji se bile lakše dostupne gostima, primjerice Istra i Kvarner, u odnosu na udaljenije destinacije Dalmacije a osobito pučinskih otoka kao što je Vis. Iz same strukture gostiju po državama iz kojih su dolazili vidljivo je da se značajno smanjio udio onih iz udaljenijih destinacija što je bila direktna posljedica ograničenja putovanja u mnogima zemljama, ali i operativne zahtjevnosti i neizvjesnosti u razdoblju kad je bilo moguće putovati zbog čega su se mnogi potencijalni gostiju odlučivali za bliže i logistički jednostavnije destinacije.

Izdavatelj je tokom pandemije u svom poslovanju kontinuirano pratilo situaciji i poduzimalo sve raspoložive i dostupne mjere zaštite gostiju i djelatnika primjenom preporuka HZZJZ, Kriznog stožera RH i Županijskog stožera civilne zaštite. Tako se primjerice kroz mjere dezinfekcije i poduzimanja potrebnih mjera za osiguravanje distance gostiju unutar objekta Izdavatelja minimizirao rizik za goste i djelatnike.

Neizvjesnost oko početka i kraja sezone kao i nepredvidljivost broj dolazaka gostiju značajno je organizacijski utjecalo na Izdavatelja koji se kontinuirano prilagođavalo novim okolnostima osiguravajući s jedne strane dovoljno djelatnika i zaliha za redovno poslovanje i pružanje turističke usluge a s druge strane pazeći da se ne stvaraju nepotrebni viškovi sezonskih radnika kao niti zaliha koje se ne mogu iskoristiti.

Razdoblje pandemije COVID-19 Izdavatelj je iskoristio za pripremu strateških promjena u poslovanju Izdavatelja zbog jasne potrebe zamjene postojećeg dotrajalog hotela Biševo niske kategorije 2*. Predmetno razdoblje je iskorišteno za razvoj novog koncepta hotela visoke kategorije u suradnji s arhitektonskim uredom 3LHD i konzultantskom kućom HDC. Isti je koncept novog hotela bio prihvaćen od strane Marriott International za hotelski brend Autograph Collection te je sukladno tome sklopljen i franšizni ugovor na 30 godina. Trenutno se intenzivno radi na potrebnim aktivnostima za realizaciju predmetnog projekta.

VIII. UVJETI PONUDE, ČVRSTE OBVEZE I NAMJERE UPISA I KLJUČNE ZNAČAJKE SPORAZUMA O POKROVITELJSTVU I PLASIRANJU

1. Uvjeti ponude, čvrste obveze i namjere upisa i ključne značajke sporazuma o pokroviteljstvu i plasiranju

S obzirom da se radi o Prospektu uvrštenja Dionica na Redovito tržište navedeno nije primjenjivo.

IX. KLJUČNE INFORMACIJE O DIONICAMA I NJIHOVU UPISIVANJU

1. Ključne informacije o Dionicama

Predmet uvrštenja su Dionice oznake ISIN: HRMDSP0RC0003.

Dionice daju pravo na sudjelovanje na glavnoj skupštini Izdavatelja, uključujući i pravo na raspravljanje, pravo glasa na glavnoj skupštini Izdavatelja, pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja, pravo na pobijanje odluka glavne skupštine, pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja, prvenstveno pravo upisa novih dionica Izdavatelja, pravo na isplatu dijela sudjelovanja u temeljnom kapitalu društva u slučaju njegova smanjenja, pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase, odnosno sva upravljačka i imovinska prava koja za Dionice proizlaze iz odredaba Zakona o trgovačkim društvima. Navedena prava imaju sve Dionice Izdavatelja u skladu sa ZTD-om.

Dioničari imaju pravo na dividendu. Odluku o isplati dividende donosi glavna skupština Izdavatelja pod uvjetima i na način određen ZTD-om i Statutom. Udjeli dioničara u dobiti određuju se prema temeljnom kapitalu društva koji otpada na njihove dionice. Ukoliko glavna skupština Izdavatelja ne odluči drugačije, tražbine po osnovi dividende dospijevaju 30 dana od dana kada su stečene, a koji dan je istek dana kada je zaključena glavna skupština na kojoj je donesena odluka o isplati dobiti. Uprava je ovlaštena, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora, dioničarima isplatiti predujam na ime dividende iz predvidivog dijela dobiti. Tražbine vezane za dividendu zastarijevaju u općem zastarnom roku od pet godina.

Dioničari svoje pravo glasa mogu ostvariti ukoliko se, u roku predviđenom ZTD-om, prijave za sudjelovanje na sazvanoj glavnoj skupštini Izdavatelja.

X. RAZLOZI ZA PONUDU I KORIŠTENJE PRIMITAKA

1. Razlozi za uvrštenje Dionica

Namjena Prospekta je uvrštenje Dionica, ne javna ponudu. Izdavatelj želi Dionice uvrstiti na Redovito tržište Zagrebačke burze kako bi bio dosljedan u svojoj politici transparentnosti i otvorenosti dioničarima i investicijskoj javnosti.

Sredstva koja je Izdavatelj već prikupio izdavanjem Dionica utrošit će u svrhe opisane u poglavlju VII. točki 2.

XI. PRIMANJE DRŽAVNE POTPORE

1. Potpore za očuvanje radnih mjesta

Izdavatelj je bio korisnik državne potpore za očuvanje radnih mjesta u djelatnostima pogođenima bolesti COVID-19 koje je isplaćivao Hrvatski zavod za zapošljavanje. Izdavatelj je primio potpore prema tablici u nastavku:

Primljene potpore u sklopu očuvanja radnih mjesta	
period	Iznos u kunama
ožujak 2020. godine	91.000
travanj 2020. godine	112.000
svibanj 2020. godine	112.000
lipanj 2020. godine	112.000
prosinac 2020. godine	108.000
travanj 2021. godine	104.000
svibanj 2021. godine	52.000
UKUPNO	691.000

Uvjeti danih potpora glase:

„Poslodavac se obvezuje radniku za kojeg je isplaćena Potpora, isplatiti plaću sukladno ugovoru o radu, pravilniku o radu, kolektivnom ugovoru ili posebnom popisu, u tekućem mjesecu za prethodni mjesec, a prema priznatom razdoblju isplate Potpore. Poslodavac je u obvezi dokazati pad prihoda/primitaka sukladno propisanom razdoblju, na temelju propisanih kriterija, definiranih u javno objavljenim uvjetima za dodjelu potpore na mrežnim stranicama Zavoda. Za vrijeme trajanja ugovornog razdoblja iz članka 1 stavka 2 Ugovora Poslodavac se obvezuje zadržati sve radnike koji su kod njega bili u radnom odnosu prvog dana mjeseca za mjesec koji poslodavac prima potporu. U mjesecu u kojem je nastupio poslovno uvjetovani otkaz ugovora o radu poslodavac nema pravo na potporu za očuvanje radnih mjesta za sve radnike. Ukoliko je do smanjenja broja radnika došlo iz opravdanih razloga kao što su: istek ugovora o radu na određeno vrijeme, otkaz ugovora o radu koji je skrivio radnik svojim ponašanjem, osobno uvjetovani otkaz ugovora o radu, izvanredni otkaz ugovora o radu, otkaz ugovora o radu koji radnik daje poslodavcu, odlazak radnika u mirovinu Poslodavac ostvaruje pravo na isplatu za one dane koje je radnik odradio u mjesecu u kojem je došlo do prestanka radnog odnosa. Ukoliko za vrijeme trajanja ugovornog razdoblja dođe do otkaza ugovora o radu s pojedinim radnikom Poslodavac se obvezuje

odmah, a najkasnije u roku od osam dana, Zavod obavijestiti o razlogu smanjenja broja radnika, uz navođenje razloga i datuma prestanka radnog odnosa.

Poslodavac koji je tražio potporu za 50 i više radnika obavezan je vratiti potporu, ako od trenutka dobivanja potpore pa zaključno s 31. prosincem 2020. odnosno 2021. godine postupio na jedan od slijedećih načina:

1. isplati dividendu ili udjel u dobiti ili druge istovjetne primitke koji se smatraju raspodjelom dobiti bilo kojega poreznog razdoblja

2. ako vlastite dionice odnosno vlastite poslovne udjele dodijeli članovima uprave i/ili izvršnim direktorima i/ili prokuristima i/ili

drugim osobama koje su po zakonu ovlaštene zastupati društvo;

3. dodijeli pravo osobama iz točke 2. na opcijsku kupnju dionica ili bilo koje drugo pravo koje se temelji na vrijednosti vlastitih dionica;

4. isplati osobama iz točke 2. bilo koji iznos kao što su: bonus za postignute rezultate, nagrada za radne rezultate iznad neoporezivog iznosa propisanog propisima kojima se uređuje oporezivanje dohotka i ostale slične primitke koji se oporezuju kao dohodak od nesamostalnog rada ili drugi dohodak, sukladno propisima kojima se uređuje oporezivanje dohotka;

5. Stekne vlastite dionice odnosno vlastite poslovne udjele.“

Nije bilo povrata dodijeljenih potpora od strane Izdavatelja, jer nijedan od uvjeta za povrat potpore davatelju nije ostvaren.

Navedena informacija dana je isključivo pod odgovornošću osoba odgovornih za Prospekt. Nadležno tijelo nije dužno tijekom postupka odobravanja Prospekta neovisno provjeriti navedene podatke s obzirom da je ograničeno na provjeru njegove potpunosti, razumljivosti i dosljednosti.

XII. IZJAVA O OBRTNOM KAPITALU

1. Izjava o obrtnom kapitalu

Po mišljenju Izdavatelja obrtni kapital dovoljan je za ispunjenje obveza Izdavatelja koje dospijevaju u sljedećih 12 mjeseci.

XIII. KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST

1. Podaci o kapitalizaciji i zaduženosti

KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST	30.9.2022. (u tisućama kn)
Ukupan kratkoročni dug	
Zajamčeni	0
Osigurani	0
Nezajamčeni / neosigurani	30
Ukupan dugoročni dug (isključujući tekuće dospjeće dugoročnog duga)	
Zajamčeni	0
Osigurani	0
Nezajamčeni / neosigurani	27
Kapital	
a. Temeljni upisani kapital	38.632
b. Upisani a neplaćeni kapital	0
c. Rezerva za povećanje temeljnog kapitala	0
d. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(7.191)
NETO ZADUŽENOST	
A. Novac	4.630
B. Novčani ekvivalenti (oročeni depoziti na rok do 1 mjeseca)	0
C. Vrijednosni papiri namijenjeni prodaji	0
D. Likvidnost (A+B+C)	4.630
E. Kratkoročna financijska potraživanja	0

F. Kratkoročni dug banci	0
G. Kratkoročni dio dugoročnog duga	30
H. Ostali tekući financijski dug	0
I. Kratkoročni financijski dug (F+G+H)	30
J. Kratkoročni neto dug (I-E-D)	(4.600)
K. Dugoročni zajmovi banke	27
L. Izdane obveznice	0
M. Ostali dugoročni zajmovi	0
N. Dugoročna financijska zaduženost (K+L+M)	27
O. Neto financijska zaduženost (J+N)	(4.573)

Izvor: Izdavatelj

XIV. SUKOB INTERESA

1. Sukob interesa

Izdavatelju nije poznat sukob interesa članova organa Izdavatelja ili višeg rukovodstva, kao ni okolnosti koje uzrokuju ili bi mogle prouzročiti takav sukob interesa. Članovi uprave i ostali članovi nadzornog odbora ne drže dionice Izdavatelja niti imaju opcije na stjecanje dionica.

XV. RAZVODNJAVANJE I UDJELI DIONIČARA NAKON IZDANJA

1. Razvodnjavanje i udjeli dioničara nakon izdanja

S obzirom da se radi o Prospektu uvrštenja Dionica na Redovito tržište navedeno nije primjenjivo.

XVI. DOSTUPNI DOKUMENTI

1. Statut

Statut Izdavatelja dostupan je na: <https://modra-spilja.hr/wp-content/uploads/2021/08/Modra-spilja-dd-statut-drustva-kolovoz-2021.docx>

2. Financijska izvješća

Financijska izvješća Izdavatelja dostupna su na: <https://modra-spilja.hr/izvjestaji/>