

## IZVJEŠĆE UPRAVE O STANJU DRUŠTVA U 2014. GODINI

Poštovani dioničari,

ovime Vam se prezentira Godišnje izvješće Uprave o stanju Društva sukladno odredbama članka 250.a i 250. b Zakona o trgovačkim društvima.

Za istaknuti je da je svrha izrade ovog izvješća, od stupanja na snagu Zakona o tržištu kapitala, dobrim dijelom izgubljena budući da sve relevantne podatke o poslovanju i o samom Društvu dioničari imaju prilike dobivati tijekom same godine (na koju se izvješće odnosi) te u konačnom godišnjem izvješću, koje se, sukladno odredbama tog propisa, ima objaviti najkasnije do kraja mjeseca travnja naredne godine, tj. znatno ranije no što se održava sjednica Glavne skupštine našeg Društva kojoj se ovo izvješće podnosi. Predmetna izvješća (kvartalna međuizvješća Uprave, konačno godišnje izvješće kao i revizorsko izvješće) kao i obavijesti o materijalnim činjenicama su, sukladno obvezama propisanim Zakonom o tržištu kapitala, objavljena na web stranicama:

- a) Zagrebačke burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr))
- b) Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ([www.hanfa.hr](http://www.hanfa.hr))
- c) Društva ([www.excelsa-realestate.com](http://www.excelsa-realestate.com))

Obavijesti da su predmetna izvješća objavljena, s navedenom web adresom na kojoj su ista objavljena, u svojem cjelovitom sadržaju su u propisanim rokovima bila objavljivana po Hrvatskoj izvještajnoj novinskoj agenciji.

Ističe se da su sva kvartalna izvješća za 2014. godinu kao i godišnje izvješće i dalje prisutna na web stranicama samog Društva te Zagrebačke burze kao i HANFA-e (sukladno pravilima o vremenskoj dostupnosti istih same HANFA-e) te se u odnosu na ista upućuje na te izvore. Ipak, a radi dostupnosti na jednom mjestu i istovremenog izbjegavanja ponavljanja, ovom Godišnjem izvješću kao Dodatak I priključen je dio Izvješća Uprave u sastavu Konačnog godišnjeg izvješća za 2014. godinu.

Obzirom na navedeno Uprava će se u osnovnom dijelu ovog izvješću ograničiti na informacije povrh onih koje je Uprava davala u gore opisanim izvješćima a koje informacije mogu pomoći stvaranju cjelovitije slike o Društvu.

### 1) *Važniji poslovni događaji u 2014. godini*

Osnovna djelatnost društva i, do puštanja u rad žičare Dubrovnik – brdo Srđ, jedina, jest eksploatacija nekretnina koje Društvo posjeduje u različitim krajevima priobalne Hrvatske, kupnja podcijenjenih nekretnina i kupnja nekretnina za koje se smatra da dugoročno mogu postati znatno vrijednije od njihove sadašnje vrijednosti, te razvoj nekretnina u smislu privođenja novoj svrsi ili poboljšanju stanja u tekućoj svrsi.





## EXCELSA NEKRETNINE

Što se tiče izdavanja u zakup vlastitih nekretnina tijekom 2014. godine, Društvo je bilo usmjereno na postizanje sklapanja ugovora o zakupu za nekretnine koje tada nisu bile izdane u zakup (nekretnina u Poreču i jedna u blizini Dubrovnika). Kao rezultat tih nastojanja u travnju 2014. godine sklopio se je višegodišnji ugovor o zakupu za nekretninu u Poreču.

Tijekom proljeća 2014. godine Uprava i Nadzorni odbor su donijeli odluku o dezinvestiranju nekretnine u uvali Janska (pored naselja Slano u općini Dubrovačko primorje). Ovakva odluka donesena je temeljem činjenice da je nekretnina posve neperspektivna u smislu razvoja a istovremeno već više godina je nije bilo moguće izdati u zakup zbog nezainteresiranosti tržišta. Predmetna nekretnina je u naravi kuća kojoj je potrebna znatnija investicija radi privođenja svrsi. Aktivnosti Društva u nastojanju da se ova nekretnina proda urodile su plodom u studenom 2014. godine kada je sklopljen ugovor o kupoprodaji iste. Postignuta je cijena znatno iznad knjigovodstvene te istovremeno osjetno veća od procijene vrijednosti izrađene po zahtjevu Društva te procijene vrijednosti izrađene od strane procjenitelja unajmljenog od strane banke koja je kreditirala kupca.

U studenom 2014. godine Društvo je sklopilo ugovor o zakupu nekretnine na Brsaljama u Dubrovniku, zgrada poznata pod nazivom Nautika. Ovaj ugovor stupio je na snagu 01. siječnja 2015. godine, nakon što je dotadašnjem zakupniku zakup ove zgrade prestao na dan 31. listopada 2014. godine. Predmetna nekretnina je druga najvrijednija nekretnina u portfelju Društva a Društvo je još od početka 2013. godine provodilo aktivnosti usmjerene na pronalaženje novog zakupnika. Kako je ovoj zgradi potrebna znatnija obnova, budući je posljednja rekonstrukcija obavljena 1989. godine, u kojoj će participirati i novi zakupnik te kako je zakupnina za istu razmjerno visoka, bilo je potrebno pronaći financijski snažnog poslovnog partnera što se je i uspjelo u jesen 2014. godine. Ugovor o zakupu je s društvom Nautika d.o.o. sklopljen na rok od 15 godina.

U 2014. godini odjel žičare nastavio je s dostizanjem svojeg fer tržišnog udjela, gdje bi tržište u ovom smislu za posjetitelja Dubrovnika bilo Gradske zidine, Stara gradska jezgra, otok Lokrum itd. Tijekom godine žičara je svojim performansama premašila postavljeni poslovni plan i nastavila opravdavati odluku Društva da uđe u ovu investiciju.

Sve aktivnosti Društva tijekom 2014. godine te nastavak provođenja strateških aktivnosti započetih prethodnih poslovnih godina rezultirale su snažnim performansama Društva u poslovnoj 2014. godini. Tako je prihod rastao 15,72% u odnosu na prethodnu poslovnu godinu, dobit iz poslovanja je porasla za 68% u odnosu na prethodnu poslovnu godinu. Na ovako visok rast dobiti u odnosu na 2013. godinu značajno utječe gubitak ostvaren tijekom 2013. godine na transakciji s nekretninama koje čine hotel Odisej na Mljetu (4,669 milijuna kuna). Međutim, i kada bi se taj efekt izolirao, tj. kada bi se dobit iz poslovanja u 2013. godini uvećala za taj gubitak tada bi bila iznosila 22,401 milijun kuna,



što znači da bi rast dobit iz poslovanja u 2014. godini u odnosu na prethodnu godinu bio snažnih 33%.

Društvo je na Glavnoj skupštini održanoj 02. srpnja 2014. godine odlučilo iznos od 10 milijuna kuna iz dobiti ostvarene poslovanjem u 2013. godini reinvestirati te je tim iznosom povećan temeljni kapital Društva.

Tijekom 2014. godine Društvo je iz dobiti ostvarene u 2013. godini te zadržane dobiti iz ranijih poslovnih godina dioničarima isplatilo dividendu. Isplaćena dividenda iznosila je ukupno 2,25 kn po dionici brutto.

## **2) Upravljanje financijskim rizikom**

Upravljanje financijskim rizikom predmet je posebne pozornosti neovisnog vanjskog revizora Društva koji je isto podrobno objasnio u svojem izvješću koje je objavljeno krajem travnja 2015. godine na web stranicama navedenim u uvodu ovog izvješća.

Pored navedenog može se naglasiti:

### **2-1) Čimbenici financijskog rizika**

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlažu ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključujući valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka and cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Društva.

#### *(i) Valutni rizik*

Valutni rizik proizlazi iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza. Dugoročne posudbe iskazane su u eurima. Društvo ostvaruje prihode na domaćem tržištu i iskazuje ih u hrvatskim kunama. Međutim, iako se fakturiranje obavlja u kunama, svi ugovori vezani su uz valutu EUR. Stoga kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate. Društvo ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti valutnom riziku međutim Društvo znatan dio likvidnih kunskih sredstava koristi za kupnju deviza (EUR) a kao protutežu dugoročnim posudbama iskazanim u istoj valuti.

#### *(ii) Cjenovni rizik*

Društvo nije izloženo riziku promjene cijena vlasničkih vrijednosnica budući da nema glavničkih instrumenata raspoloživih za prodaju. Priroda poslovanja Društva i nepostojanje robnih ugovora značajno ograničavaju izloženost riziku promjene cijene roba.

#### *(b) Kreditni rizik*



# EXCELSA NEKRETNINE

Društvo nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca. Politike Društva osiguravaju da se poslovni prostori iznajmljuju kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest. Naplata potraživanja od kupaca osigurana je bankovnim garancijama, položenim novčanim depozitima, zadužnicama i mjenicama. U slučajevima kada se radi o kupcu s dvojbenaom sposobnošću plaćanja zahtijeva se plaćanje unaprijed. Kupci, osim nekolicine s, po mišljenju Uprave, dvojbenaom sposobnošću plaćanja, nisu podijeljeni u skupine prema kreditnoj sposobnosti – svi imaju odgodu plaćanja od 8 dana te nemaju unaprijed propisani kreditni limit no stanje potraživanja od kupaca se redovito prati. Naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima te s zaostatkom od do 30 dana.

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Društvo primjenjuje politike koje ograničavaju visinu izloženosti kreditnom riziku prema bilo kojoj financijskoj ustanovi. Većina novčanih transakcija provodi se putem visoko kvalitetnih hrvatskih banaka Privredna banka Zagreb d.d. te Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb.

### *(c) Rizik likvidnosti*

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Tijekom 2014. godine Društvo nije trebalo vanjsko financiranje. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve te redovito izrađuje mjesečne projekcije novčanih tokova. Društvo sve obveze plaća o dospijeću.

### **2-2) Procjena fer vrijednosti**

Knjigovodstvena vrijednost potraživanja od kupaca umanjena za ispravak vrijednosti i obveza prema dobavljačima uglavnom odgovara njihovoj fer vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

Za potrebe objavljivanja, fer vrijednost financijskih obveza procjenjuje se diskontiranjem budućih ugovornih novčanih tokova po tekućoj tržišnoj kamatnoj stopi koja je dostupna Društvu za slične financijske instrumente. U nedostatku ugovorenih uvjeta otplate, novčani tokovi definiraju se na temelju budućih planova Društva.

### **3.) Ostali rizici**

Kako su u veljači 2014. godine na snagu stupile Izmjene i dopune Zakona o žičarama za prijevoz osoba kojima je propisano da jedinice lokalne uprave daju koncesije na žičare to je s strane grada Dubrovnika pokrenuta procedura davanja koncesije Društvu za žičaru



Dubrovnik – brdo Srđ. Obzirom da između grada Dubrovnika i Društva postoje iznimno velike razlike u pogledu toga koliko bi iznosila primjerena koncesijska naknada, a istovremeno zakonske odredbe ne utvrđuju precizno postupak koncesioniranja već postojećih žičara, to procedura za davanje koncesije još uvijek nije dovršena. Kada ova procedura bude dovršena Društvo će biti u obvezi plaćati koncesijsku naknadu koja se uobičajeno određuje kao određeni postotak od prihoda (prihod umanjen za porez na dodanu vrijednost) koji se ostvaruje koncesioniranom djelatnošću. U ovom trenutku nije moguće reći kada će ova procedura biti dovršena niti koliko će iznositi koncesijska naknada te stoga, i u toj mjeri, postoji neizvjesnost u pogledu bitne činjenice za preciznu procjenu budućih novčanih tokova Društva.

#### **4) Drugo**

- Društvo nije ulagalo u istraživanje tijekom 2014.
- Društvo nije trgovalo vlastitim dionicama tijekom 2014.
- Zbog prirode poslovanja Društva njegov utjecaj na okoliš je beznačajan.
- Društvo ima 12 zaposlenih na puno radno vrijeme

#### **4-1) Primjena Kodeksa korporativnog upravljanja**

Društvo se pridržava Kodeksa korporativnog upravljanja kojeg su izradili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza d.d. a koji je objavljen u travnju 2014. godine uz određena odstupanja koja Društva smatra opravdanim. Društvo je ispunilo godišnji upitnik koji je dio predmetnog kodeksa a isti je objavljen na internetskoj stranici Zagrebačke burze kao i na internetskoj stranici Društva.

Odstupanja od prethodno označenog Kodeksa su sljedeća:

- 1) Društvo ne objavljuje kalendar važnih događaja jer ne vidi poslovne potrebe za tim.
- 2) Dnevni red sjednice Glavne skupštine nije objavljen na engleskom jeziku jer Društvo nje vidi poslovnu potrebu za istim.
- 3) Društvo ne omogućava dioničarima sudjelovanje na sjednici Glavne skupštine putem komunikacijskih tehnologija budući ne vidi poslovne potrebe za istim, ne posjeduje primjerene komunikacijske tehnologije kojima bi se omogućilo nedvojbeno utvrđivanje identiteta osobe koja bi na takav način sudjelovala u radu Glavne skupštine a niti je ikad bilo koji dioničar izrazio namjeru da usudjeluje na sjednici Glavne skupštine ovim putem.
- 4) Nadzorni odbor nije donio unutarnja pravila rada
- 5) Nadzorni odbor nije sastavljen od neovisnih članova budući Glavna skupština dioničara, očito, smatra da postojeći sastav ima znanja i vještine potrebne za učinkovito nadziranje rada Uprave te također i potrebnu autonomiju.



- 6) U Društvu ne postoji dugoročni plan sukcesije a obzirom da Društvo ima svega 12 stalno zaposlenih radnika.
- 7) Nadzorni odbor nije ustrojio komisiju za imenovanja budući da ne vidi poslovne potrebe za istim.
- 8) Nadzorni odbor nije ustrojio komisiju za nagrađivanje budući ne vidi poslovne potrebe za istim.
- 9) Nadzorni odbor nije izradio ocjenu svojeg rada u prethodnom periodu
- 10) Društvo javno ne objavljuje iznos naknade koji se je platio vanjskim revizorima za obavljene posao revizije financijskih izvješća no taj iznos je sukladan tarifi Komore revizora.

U odnosu na opis osnovnih obilježja provođenja unutarnjeg nadzora u Društvu i upravljanja rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje za istaknuti je da Uprava osobno provodi kontrolu a što je moguće budući se radi o relativno malom broju poslova, te srednje velikom prihodu i rashodu. Tijekom 2014. godine broj poslovnih partnera Društva se je znatno povećao uslijed pojave većeg broja turističkih agencija s, pojedinačno, malim obujmom poslova s Društvom. Poslovni odnos s ovim partnerima temelji se dijelom na unaprijednom plaćanju a dijelom na plaćanju nakon pružene usluge ali uz unaprijed dostavljena sredstva osiguranja (autorizirane bankovne kartice odnosno zadužnice).

Posebna pažnja posvećuje se kontroli gotovinskog utška na blagajni žičare a to stoga što je poslovanje gotovinom po svojoj naravi rizično u više pravaca. I po ocjeni vanjskog revizora unutar Društva se ostvaruje kvalitetna kontrola poslovanja.

Upravi nisu poznati nedostaci ili slabosti u oblikovanju ili provedbi internih kontrola koji bi mogli imati nepovoljan utjecaj na našu sposobnost da iskažemo, obradimo, sažeto prikažemo i pripremimo izvještaje o financijskim podacima.

#### **4-2) Pregled vlasništva i upravljanja Društvom**

U trenutku sastavljanja ovog Izvješća Društvo ima izdatih ukupno 3.335.801 redovnu dionicu bez nominalnog iznosa. Na dan 31.12.2014. godine najveći pojedinačni dioničar Društva bio je društvo Sutivan Investments Anstalt iz Vaduza, Heiligkreuz 6, Liechtenstein koje društvo drži 2.862.972 dionice što predstavlja 85,83% svih izdatih dionica. Drugi po veličini dioničar bio je CERP koji drži 56.353 dionice što predstavlja 1,69%. Svi ostali dioničari, kojih je bilo blizu 1500, držali su preostalih 12,48% temeljnog kapitala a pojedinačno manje od 0,3%.

Društvom upravlja Uprava koja se sastoji od jednog člana imenovanog odlukom Nadzornog obora od 07. svibnja 2011. godine a za člana Uprave je Statutom propisano da mu mandat traje 5 godina, da mora imati sedmi stupanj stručne spreme te znanje, u govoru i pismu, najmanje jednog svjetskog jezika. Uprava Društva vodi poslove društva

na vlastitu odgovornost s obvezom redovitih podnošenja izvješća Nadzornom odboru. Uprava Društva nije ovlaštena bez suglasnosti Nadzornog odbora sklapati poslove čija vrijednost prelazi 5% temeljnog kapitala Društva.

Nadzorni odbor sastoji se od 3 člana, njegov sastav se je tijekom 2014. godine djelomično izmijenio i to na način da je dotadašnjeg člana Oscara Eduarda Hasbuna Martineza zamijenio Jose Ignacio Bulnes kojem je to prvi mandat u ovom tijelu. Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine. Nadzorni odbor održava svoje sjednice redovito jednom mjesečno te po potrebi. Tijekom 2014. godine održao ih je trinaest.

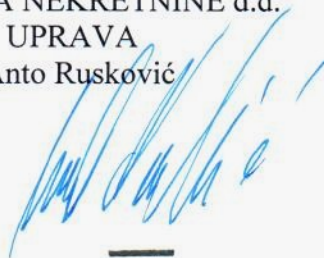
#### **5) Očekivanja u 2015. godini**

U 2015. godini očekuje se određeni rast operativnih prihoda Odjela nekretnina te također određeni rast operativnih prihoda Odjela žičare, za koji rast se očekuje da bude veći od rasta operativnih troškova.

Tijekom 2015. godine ne planira se prodaja nekretnina iz portfelja Društva no Društvo je otvoreno i za takvu mogućnost ukoliko bi se na tržištu ukazala osobito povoljna prilika.

Društvo će i u 2015. godini nastaviti pratiti nekretninsko tržište te razmatrati prilike koje ono ukazuje.

EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković



EXCELSA  
NEKRETNINE  
Dioničko društvo Dubrovnik 1

Dubrovnik, 24. travnja 2015. godine