

IZVJEŠĆE UPRAVE O STANJU DRUŠTVA U 2017. GODINI

Poštovani dioničari,

ovime Vam se prezentira godišnje izvješće Uprave o stanju Društva sukladno odredbama članka 250.a 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.

Također, Uprava je dužna u sklopu revidiranih godišnjih izvješća objaviti i Godišnje izvješće sukladno članku 21. Zakona o računovodstvu. 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)
- b) Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (www.hanfa.hr)
- c) Društva (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 (HINA).

Ističe se da su sva kvartalna izvješća za 2017. godinu kao i Konačno 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 2017. godinu, koje izvješće je objavljeno na naprijed navedenim web stranicama na dan 27. travnja 2018. godine.

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 cjelovite slike o Društvu.

1) Važniji poslovni događaji u 2017. 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.

Što se tiče izdavanja u zakup vlastitih nekretnina tijekom 2017. godine, Društvo je bilo usmjereno na pronalazak novog zakupnika za nekretninu Ljetnikovac Pucić u Dubrovniku, Brsalje 17 (plato Pile), najvrijedniju nekretninu u portfelju Društva, budući je dotadašnjem zakupniku krajem listopada 2017. godine isticao desetogodišnji ugovor. Slijedom toga u kolovozu 2017. godine sklopljen je ugovor o zakupu s novim zakupnikom na rok od 10 godina. Zakupnik se je obvezao investirati vlastita sredstva u uređenje cijele nekretnine te je stoga ugovoren grace period na plaćanje zakupnine do okončanja radova što se očekuje tijekom mjeseca svibnja 2018. godine. Radovi su u tijeku u trenutku sastavljanja ovog Godišnjeg izvješća. Osim sklapanja ugovora za navedenu nekretninu tijekom 2017. godine sklopljen je i ugovor o zakupu za nekretninu u Puli na rok od dvije godine. Nekretnina u Poreču nije se izdala u zakup tijekom 2017. godine budući je potražnja za sličnim poslovnim prostorima na predmetnoj lokaciji vrlo niska.

U 2017. godini odjel žičare nastavio je s dostizanjem svojeg fer tržišnog udjela, gdje bi tržište u ovom smislu za posjetitelja Dubrovnik bilo Gradske zidine, Stara gradska jezgra, otok Lokrum itd. U 2017. godini žičara je prevezla 9,5% više putnika nego u prethodnoj godini te je premašila, za tu godinu, postavljene poslovni plan.

Tijekom 2017. godine Društvo je intenzivno radilo na razrješenju pitanja koncesije za žičaru budući su odluka grada Dubrovnik o dodjeli koncesije i ponuđeni ugovor o koncesiji iz siječnja 2017. godine Društvu bili neprihvatljivi poglavito, ali ne samo, zbog trajanja koncesije od svega 10 godina. U prosincu 2017. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnik je stavilo izvan snage svoju odluku iz siječnja iste godine te donijelo zaključak kojim je utvrdilo nove koncesijske uvjete a gdje je razlika u odnosu na odluku iz siječnja trajanje koncesije od 50 godina, što je Društvo svih ovih godina od kada se rješava pitanje koncesije i tražilo. Na sjednici održanoj 09. travnja 2018. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnik je usvojilo odluku o dodjeli koncesije za žičaru Društvu. Odlukom o dodjeli koncesije te koncesijskim ugovorom koji je sastavni dio te odluke u bitnom je predviđeno da (i) varijabilna koncesijska naknada iznosi 15% prihoda žičare, (ii) fiksna koncesijska naknada iznosi 1.000,00 HRK (tisuću kuna) mjesečno, (iii) koncesija traje 50 godina, (iv) u slučaju poremećaja na tržištu, koji poremećaji bi rezultirali padom prihoda žičare za 50% u odnosu na prosječne u tri posljednje godine prije godine u kojoj je došlo do pada, da bi za tu godinu kojoj je došlo do pada koncesijska naknada iznosila 10% prihoda žičare. Do dana sastavljanja ovog Godišnjeg



EXCELSA NEKRETNINE

Izješća Uprave o stanju Društva nije zaprimljena prethodno opisana odluka o dodjeli koncesije niti njoj prilježići koncesijski ugovor.

Sve aktivnosti Društva tijekom 2017. godine, nastavak provođenja strateških aktivnosti započelih prethodnih poslovnih godina te jako dobra turistička sezona 2017. godine rezultirale su snažnim rastom prihoda Društva u prethodnoj godini gdje su ukupni prihodi porasli za 15,8% u odnosu na prethodnu godinu.

U odnosu na troškove ističe se da je Društvo odlučilo izvršiti rezervaciju iznosa od 7,04 milijuna kuna na teret rezultata 2017. godine temeljem Zapisnika Carinske uprave iz ožujka 2018. godine kojim se utvrđuje obveza Društva na plaćanje «naknade s obilježjem koncesijske naknade» sukladno Zakonu o koncesijama. Društvo je na predmetni Zapisnik izjavilo prigovor a do dana sastavljanja ovog Godišnjeg izvješća nije zaprimljeno rješene Carinske uprave. Ovaj rezervirani iznos je porezno nepriznat u smislu odredbi Zakona o porezu na dobit, tj. uvećava poreznu osnovicu. Istovremeno, ovaj rezervirani ali porezno nepriznati iznos stvara odgođenu poreznu imovinu u proporciji od 18% predmetnog iznosa tj. za iznos od 1,27 milijuna kuna. Ova odgođena porezna imovina postojati će do godine kada rezervirani iznos bude uistinu podmiren, ukoliko se to ikada dogodi, te će se tada umanjiti porezna obveza po porezu na dobit za iznos od 1,27 milijuna kuna. Predmetna rezervacija učinjena je radi radi dosljedne primjene Međunarodnih standarda financijskog izvješćavanja koje je Društvo sukladno članku 17. stavak 3. u vezi s člankom 3. stavak 1. Zakona o računovodstvu obvezno primjenjivati tj. ne radi se o činjenici da bi Društvo obvezu navedenu u Zapisniku Carinske uprave priznavalo kao utemeljenu.

Slijedom navedenog u 2017. godini Društvo je ostvarilo netto dobit u iznosu od 32 milijuna kuna.

U svrhu sticanja jasnijeg uvida u performanse Društva u 2017. godini naspram 2016. godine niže se navodi usporedba na razini dobiti prije oporezivanja. Usporedba na razini netto dobiti manje je svrhovita obzirom na značajne razlike u oporezivanju kod ove dvije godine a koje razlike proizilaze iz činjenica da je (i) Društvo kod rezultata 2016. godine reinvestiralo iznos od 3,56 milijuna kuna što je smanjilo poreznu osnovicu poreza na dobit a takvo što nije učinilo kod rezultata 2017. godine te (ii) da je stopa poreza na dobit za 2016. godinu iznosila 20% dok za 2017. godinu iznosi 18%. Tako, dobit prije oporezivanja u 2017. godini iznosi 39,09 milijuna kuna naspram 28,34 milijuna kuna u 2016. godini što je povećanje dobiti od 37,9%. Kada bi se radi preciznije usporedbe performansi u ove dvije poslovne godine izolirao trošak rezervacija, kako iz rezultata 2017. godine u iznosu od 7,04 milijuna kuna tako i iz rezultata 2016. godine u iznosu od 9,83 milijuna kuna tada bi dobit prije oporezivanja 2017. godine bila za 20,9% veća nego 2016. godine.

Tijekom 2017. godine Društvo je iz dobiti ostvarene u 2016. godini dioničarima isplatilo dividendu. Isplaćena dividenda iznosila je 5 kn po dionici bruto. Isplaćena dividenda predstavlja dividendni prinos od 3,3% u odnosu na prosječnu tržišnu vrijednost dionica u 2017. godini. Tako je u posljednjih pet poslovnih godina Društvo isplatilo dividendu u ukupnom iznosu od 19,41 kunu bruto po dionici.

Krajem 2017. godine Društvo je započelo razmatrati utjecaj uredbe GDPR (general data protection regulations) na poslovne procese u Društvu te njihovu eventualnu prilagodbu.

2) Upravljanje financijskim rizikom

Upravljanje financijskim rizikom od strane Društva predmet je posebne pozornosti neovisnog vanjskog revizora Društva te se u odnosu na detaljnije informacije i odgovarajuću poslovnu politiku upućuje na Konačno godišnje izvješće za 2017. godinu koje sadrži i mišljenje vanjskog revizora a koje je objavljeno na dan 27. travnja 2018. 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.

(a) Valutni rizik

Valutni rizik proizlazi iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza. Obzirom na činjenicu da je Društvo tijekom 2016. godine prijevremeno otplatilo kredit uzet za obnovu žičare, koji kredit je bio u valuti EUR, te tako više nema duga u valuti EUR (niti u bilo kojoj drugoj valuti) to se je valutni rizik značajno smanjio. 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 kunkskih sredstava koristi za kupnju deviza (EUR) te iz te osnove proizilazi preostali valutni rizik.

(b) Cjenovni rizik

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

(c) Kreditni rizik

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 dvojbenu sposobnošću plaćanja zahtijeva se plaćanje unaprijed. Kupci, osim nekolicine s, po mišljenju Uprave, dvojbenu 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.

(d) 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 2017. 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.) Drugo

- Društvo nije ulagalo u istraživanje tijekom 2017. godine.
- Društvo nije trgovalo vlastitim dionicama tijekom 2017. godine.
- Zbog prirode poslovanja Društva njegov utjecaj na okoliš je beznačajan.
- Društvo ima 13 zaposlenih na puno radno vrijeme te do 4 sezonski zaposlena.

3.1. 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



EXCELSA
NEKRETNINE

travnju 2016. 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 ne 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 sudjeluje 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 13 stalno zaposlenih radnika uz do 4 sezonska radnika tijekom godine.
- 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 putem redovitog praćenja stanja potraživanja od kupaca, redovitom komunikacijom s računovodstvom te redovitom kontrolom primjene ustanovljenih procesa rada. Kako Društvo ima srednje veliki prihod i rashod te vrlo mali broj zaposlenih takvo postupanje Uprave omogućava kvalitetan nadzor rada Društva te upravljanje rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje. Istovremeno, iako je broj poslovnih partnera Društva u konstantnom i značajnom rastu, te se više ne može govoriti o malom broju partnera, primarno na strani kupaca usluga žičare (preko 70 kupaca), isti su temeljem obujma međusobnog poslovanja, povijesti međusobnog poslovanja i

njihovoj veličini svrstani u različite kategorije sukladno kojima je onda ustanovljen odgovarajući operativni model rada (u odnosu na rokove plaćanja, visinu izloženosti,

unaprijed data jamstva i sl.). U odnosu na dobavljače, kojih je relativno mali broj, kontrola se provodi putem ustanovljenog procesa likvidiranja računa te operativnog praćenja izvršavanja njihovih usluga ili dobave njihovih proizvoda. Posebna pažnja posvećuje se kontroli gotovinskog utrška na blagajni žičare a to stoga što je poslovanje gotovinom po svojoj naravi rizično u više pravaca.

3.2. Pregled vlasništva i upravljanja Društvom

U trenutku sastavljanja ovog Izvješća Društvo ima izdatih ukupno 3.335.801 redovnu dionicu bez nominalnog iznosa. Na dan 31.12.2017. godine najveći pojedinačni dioničar Društva bio je društvo Sutivan Investments Anstalt iz Vaduza, Heiligkreuz 6, Liechtenstein koje društvo je držalo 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%.

U mjesecu siječnju 2018. godine došlo je do promjene osobe većinskog dioničara Društva na način da je držatelj 85,83% dionica Društva postalo društvo Adriatic Investment Group iz Luxembourga. Društvo Adriatic Investment Group je društvo čiji je jedini osnivač društvo Sutivan Investments Anstalt iz Liechtensteina koje je društvo do navedenog prijenosa dionica bilo držatelj 85,83% dionica Društva. Navedenom promjenom osobe većinskog dioničara Društva nije došlo do promjene krajnje kontrole nad Društvom.

Društvom upravlja Uprava koja se sastoji od jednog člana koji je ponovno imenovan odlukom Nadzornog odbora od 03. svibnja 2016. godine a za člana Uprave je Statutom propisano da mu mandat traje 5 godina, da mora imati sedmi stupanj stručne spreme te znanje, u govori 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, u sastavu Davor Lukšić Lederer (predsjednik) kojem je to drugi mandat u ovom tijelu, Patricio Tomas Balmaceda Tafra, (zamjenik predsjednika) kojem je to treći mandat u ovom tijelu i Jose Ignacio Bulnes (član) kojem je to prvi mandat u ovom tijelu. Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine. Nadzorni odbor održava svoje sjednice u pravilu jednom mjesečno a tijekom 2017. godine održao ih je dvanaest.

4) Očekivanja u 2018. godini

U 2018. godini očekuje se određeni rast operativnih prihoda Društva u odnosu na 2017. godinu a kao posljedica fizičkog rasta i rasta cijena.

Društvo konstantno razmatra prilike koje se ukazuju na nekretninskom tržištu s namjerom da iskoristi svoj snažan novčani tijek za akviziciju nekretnina značajnog

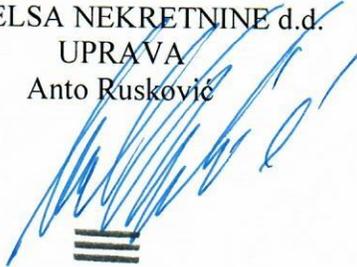


EXCELSA
NEKRETNINE

razvojnog potencijala ili nekretnina koje nemaju značajnijeg razvojnog potencijala ali koje odbacuju ili se razumno može očekivati da će odbacivati značajan povrat. S tim u vezi u Društvo je početkom 2018. godine osnažilo svoj tim novim radnikom s znatnim iskustvom na nekretninskom tržištu. Tijekom 2017. godine domaće nekretninsko tržište svjedoči snažnijem ulasku stranih investitora u nekretnine koji dolaze s tržišta relativno niskih prinosa na ulaganja u nekretnine što, uz povoljniju gospodarsku situaciju na domaćem tržištu nego ranijih godina te nastavak politike jeftinog i dostupnog novca, dovodi do porasta cijena nekretnina koji je snažniji od rasta prinosa na iste na taj način nepovoljno utječući na financijsku izvedivost projekata koji se nude na tržištu.

Snažna novčana pozicija Društva te nepostojanje zaduženja uz vrlo povoljno stanje na tržištu novca omogućava ulazak u projekte srednje veličine te je Društvo snažno angažirano u razmatranju investicijskih prilika koje se ukazuju na tržištu.

EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



EXCELSA
NEKRETNINE

Dioničko društvo Dubrovnik 1

Dubrovnik, 24. travnja 2018. godine