

Izvještaj uprave i nadzornog odbora o bitnom sadržaju svih zaprimljenih ponuda i prijedlogu odabira

Pregled procesa

- Uprava je na zahtjev dioničara PBZ CROATIA OSIGURANJE d.d. za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima u vlastito ime, a za račun PBZ CROATIA OSIGURANJE obvezni mirovinski fond – kategorija A i PBZ CROATIA OSIGURANJE obvezni mirovinski fond – kategorija B 9.2.2026. sazvala Glavnu skupštinu društva koja se održala 23.3.2026.
- Na skupštini su donesene odluke o pokretanju procesa dokapitalizacije i pronalaska potencijalnog investitora
- Za provedbu procesa angažirani su savjetnici:
 - Ernst & Young Savjetovanje d.o.o. – za provedbu prikupljanja neobvezujućih ponuda
 - Deloitte Savjetodavne Usluge d.o.o. – za provedbu procesa od zaprimanja neobvezujućih ponuda
 - Mamić Perić Reberski Rimac Odvjetničko društvo – pravno savjetovanje u procesu

Pregled procesa od trenutka zaprimanja NBO (1/3)

- 8.4.2026. **zaprimljeno pet neobvezujućih ponuda (NBO)** od strane potencijalnih investitora
- 10.4.2026. je prema svim investitorima koji su poslali NBO **poslan nacrt NDA te komuniciran preliminarni vremenski plan** podložen izmjenama, kako slijedi:
 - Otvaranje VDR-a 20.4.2026.
 - Rok za predaju obvezujućih ponuda 1.6.2026.
 - Zatvaranje transakcije u trećem kvartalu 2026.
- 16.4.2026. je prema većini investitora **poslano procesno pismo za Fazu 2 procesa** te lista VDR korisnika sa strane investitora. Preostali investitor dostavio je potpisan NDA dan kasnije, nakon čega su i s njim podijeljeni isti dokumenti.
- 20.4.2026. **investitorima je potvrđeno da je VDR spreman za otvaranje** te da će njihovi predstavnici biti pušteni u VDR čim dostave potpisano procesno pismo i listu korisnika. Investitori su u VDR ulazili u razdoblju od 20.4.2026. do 24.4.2026.

Pregled procesa od trenutka zaprimanja NBO (2/3)

- Sukladno procesnom pismu, prije otvaranja VDR-a svim potencijalnim ponuditeljima ponuđeni su termini za obilaske objekata, menadžment prezentacije i expert sessions s predstavnicima društva JADRAN d.d. Termini su usuglašeni prema preferencijama potencijalnih ponuditelja na način da je društvo JADRAN d.d. u konačnici udovoljilo svim zahtjevima i upitima investitora.
- ***Menadžment prezentacije, tematske expert sessions te obilasci objekata*** održani su tijekom svibnja 2026., u terminima usuglašenima s pojedinim investitorima. Pregledi su obuhvatili objekte na svim lokacijama (Crikvenica, Selce, Dramalj i Brač), a dio investitora obavio je i dodatne tehničke preglede, samostalno ili uz svoje partnere iz hotelske industrije.
- Jedan od investitora nakon otvaranja VDR-a više se nije povratno javio, unatoč nekoliko dodatnih podsjetnika i upita.

Pregled procesa od trenutka zaprimanja NBO (3/3)

- 22.5.2026. prema investitorima je poslan **aneks procesnog pisma** koji je jasno definirao **strukturu i tražene kriterije za dostavu obvezujućih ponuda**. Također, temeljem kontinuiranih razgovora s investitorima, **produljen je rok za podnošenje obvezujućih ponuda** s 1.6.2026. na 8.6.2026.
- Prema odredbama aneksa procesnog pisma, obvezujuće ponude predavale su se 8.6.2026. do 12h u fizičkom obliku, u uredu javnog bilježnika.
- U navedenom roku **zaprimljene su tri obvezujuće ponude**, međusobno različite po ponuđenim uvjetima, strukturi financiranja i pratećim zahtjevima ponuditelja.
- Također, poslije isteka traženog roka, a za vrijeme otvaranja zaprimljenih ponuda, zaprimljen je **dopis jednog od investitora** koji je objasnio da su inicijalno postavljeni rokovi bili prekratki za njegov standardni proces dubinskog snimanja i strukturiranja transakcije te da iz navedenog razloga nije u mogućnosti dostaviti obvezujuću ponudu u traženom roku. Istaknuo je interes za daljnje sudjelovanje u transakciji u produljenim rokovima.

Struktura i kriteriji za obvezujuće ponude prikazani su u nastavku ove prezentacije.

Pregled strukture i kriterija za BO, sukladno aneksu procesnog pisma od 22.5.2026. (1/2)

- U aneksu procesnog pisma od 22.5.2026. investorima je komunicirano da obvezujuća ponuda treba uključivati sljedećih 13 točaka, i to navedenim redoslijedom (radi usporedivosti):
 1. **Cijena po dionici** za ukupno 32.500.000 dionica te ***spremnost na upis svih dionica*** sukladno odlukama Glavne skupštine od 23.3.2026.
 2. **Opis ponuditelja** uključujući ***vlasničku strukturu i identitet UBO***, poziciju unutar strukture grupe. Ukoliko je ponuditelj društvo koje i dalje nije osnovano, nužno je uključiti potvrdu da će društvo biti osnovano i operativno u roku 15 dana nakon predizbora potencijalnog investitora. Također, i dalje je nužno uključiti sve tražene informacije i za to buduće društvo.
 3. **Valjanost obvezujuće ponude**, odnosno potvrda da je ponuda valjana najmanje 120 dana od roka za predaju te, u slučaju predizbora, najmanje 12 mjeseci od dana pred-izbora
 4. **Izvori financiranja**, odnosno financijska struktura transakcije te potvrda da ponuditelj posjeduje sredstva za zaključenje transakcije ("proof of funds") uz adekvatne podloge i potvrde.
 5. Potvrdu da su pribavljena sva potrebna **interna odobrenja** za podnošenje BO i kasniji ulazak u transakciju.
 6. Potvrdu da je ponuditelj dovršio **dubinsko snimanje** i da ponuda nije uvjetovana dodatnim zahtjevima za konfirmatorno dubinsko snimanje.
 7. Predložene **izmjene statuta**, uz napomenu da je bilo kakva odluka o prihvaćanju izmjena statuta u domeni dioničara društva te da Uprava ne može garantirati da će bilo koji prijedlog u konačnici biti usvojen.

Pregled strukture i kriterija za BO, sukladno aneksu procesnog pisma od 22.5.2026. (2/2)

8. **Dodatne uvjete** koji su s njihove strane nužni za zaključenje transakcije (npr. eksterna odobrenja i vremenski okvir za njihovo prikupljanje), uz napomenu da će BO sa što je manje moguće dodatnih uvjeta biti preferirane od strane Društva te uz dodatnu napomenu da Društvo ne može razmatrati dodatne uvjete koji se tiču potencijalnih dogovora s postojećim dioničarima Društva.
9. **Detaljnu strategiju budućeg razvoja Društva**, s posebnim fokusom na budući razvoj portfelja, buduće upravljanje Društvom (npr. menadžment ugovori, franšize i sl.), radnu snagu te ostale uvjete koje ponuditelj smatra bitnima.
10. **Vremenski plan za zaključenje transakcije**, uz napomenu da taj plan mora korespondirati s planom koji će Društvo javno objaviti.
11. **Prihvaćanje uvjeta**, i to: (i) prihvaćanje svih uvjeta procesnog pisma i aneksa procesnog pisma, (ii) suglasnost da se ključni detalji BO mogu (anonimizirano) prezentirati Glavnoj skupštini, (iii) u slučaju da je njihova BO predizabrana, suglasnost da se njihov identitet i sadržaj BO mogu prezentirati Glavnoj skupštini te (iv) da će, u slučaju da ih Glavna skupština potvrdi i donese potrebne odluke, upisati i platiti ponuđene dionice.
12. **Preferirani instrument osiguranja za naknadu za raskid**.
13. **Ostale činjenice** koje investitor smatra bitnima za evaluaciju njihove Ponude.

Sažetak zaprimljenih obvezujućih ponuda – ključni parametri (1/4)

- Zaprimljene su tri obvezujuće ponude, međusobno različite po ponuđenoj cijeni, strukturi financiranja i uvjetima
- Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior nudi cijenu od 1,25 EUR po dionici (ukupno 40.625.000 EUR), uz potvrdu valjanosti ponude 120 dana od roka za predaju te dodatnih 12 mjeseci od dana predizbora
- Preostali ponuditelji ponudili su više cijene po dionici, no ponude dolaze s različitim uvjetima valjanosti i ograničenjima koji smanjuju vjerojatnost provedbe transakcije
- Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior potvrđuje osnivanje novog društva koje će sudjelovati u transakciji u roku od 15 dana od pred-izbora; jedan preostali ponuditelj je već operativan, a drugi traži 60 dana za operativnost
- Sve tri ponude potvrđuju dovršeno dubinsko snimanje, uz pojedinačne rezerve i zadržavanje prava na dodatna pitanja do zaključenja transakcije

Sažetak zaprimljenih obvezujućih ponuda – ključni parametri (2/4)

- Broj dodatnih uvjeta znatno se razlikuje: Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior navodi 6 uvjeta, jedan preostali ponuditelj 5 uvjeta, a drugi preostali ponuditelj čak 25 uvjeta
- Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior i jedan preostali ponuditelj dostavili su prijedloge izmjena Statuta uz ponudu; treći ponuditelj prijedlog izmjena zadržava za fazu nakon predizbora
- Uvjeti koji zahtijevaju posebnu pažnju kod jednog od ponuditelja uključuju: jamstvo za sve informacije u VDR-u, potvrde za svaku koncesiju na pomorskom dobru, potpisivanje dioničarskog ugovora (SHA) prije zaključenja transakcije te potpunu otplatu dospjelih komercijalnih zapisa prije zaključenja transakcije
- MAC (Material Adverse Change - Materijalno nepovoljna promjena) klauzula definirana je različito ovisno o ponuditelju – pragovi i definicije materijalno se razlikuju
- Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior i jedan preostali ponuditelj pristaju na instrument osiguranja naknade za odustanak odmah; treći ponuditelj uvjetuje instrument prethodnim potpisivanjem dioničarskog ugovora u obliku prihvatljivom za njega

Sažetak zaprimljenih obvezujućih ponuda – ključni parametri (3/4)

- Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior financira transakciju pretežno iz vlastitog kapitala – dostavljene su potvrde o raspoloživim sredstvima za sva tri člana konzorcija i njihova povezana društva (stanja računa, depoziti, udjeli u novčanim fondovima te odobrene revolving linije)
- Zajednički dokumentirana likvidnost Konzorcija i njegovih povezanih društava značajno premašuje ponuđeni iznos dokapitalizacije od 40.625.000 EUR
- Jedan od preostalih ponuditelja transakciju planira financirati pretežno kreditom poslovne banke (cca. 80% iznosa); u trenutku predaje ponude kreditni zahtjev nije bio predan ni razmatran (dostavljeno neobvezujuće pismo interesa)
- Drugi preostali ponuditelj dostavio je isključivo izjavu odvjetničkog društva o raspoloživosti sredstava, koja se temelji na informacijama samog klijenta; nikakvi drugi financijski podaci o ponuditelju nisu dostavljeni niti javno dostupni
- Svi ponuditelji ciljaju zaključenje transakcije u drugoj polovini 2026. godine, uz razlike u pojedinim zahtjevima koji prethode zaključenju (ekskluzivnost, regulatorna odobrenja, dioničarski ugovor)

Sažetak zaprimljenih obvezujućih ponuda – ključni parametri (4/4)

- Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior iznio je razrađene planove razvoja za svaki objekt u portfelju, uz dokazano iskustvo u sličnim projektima – Hotel Mediteran Njivice, Hotel Lišanj, Hoteli Njivice na Krku, kampovi Avalona i Atea
- Planirani model upravljanja: ugovor s Aminessom strukturiran po svakom objektu zasebno, uz selektivno uvođenje međunarodnih franšiznih modela za odabrane nekretnine
- Ostali ponuditelji iznijeli su planove koji variraju od načelnih smjernica do detaljnih razvojnih projekcija s rebrandingom portfelja pod međunarodnim hotelskim brandovima
- Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior i jedan preostali ponuditelj u potpunosti prihvaćaju uvjete procesnog pisma; treći ponuditelj navodi prihvatanje, no ponuda je u pojedinim odredbama kontradiktorna uvjetima procesnog pisma

Prijedlog predizbora

- Društvo je tijekom cjelokupnog trajanja procesa bilo u potpunosti usmjereno na osiguravanje svih relevantnih informacija potencijalnim investitorima nužnih za donošenje informirane odluke, a s ciljem ishođenja ponude koja će Društvu omogućiti nastavak poslovanja uz jačanje financijske stabilnosti i unaprjeđenje operativnog poslovanja.
- S obzirom na situaciju u kojoj se Društvo nalazi, obilježenu otežanim pristupom sredstvima za kratkoročno financiranje te visokom zaduženošću koja onemogućava pribavljanje sredstava potrebnih za ulaganja u unaprjeđenje imovine i poslovanja Društva, smatramo da je neophodno uspješno provesti pronalazak strateškog partnera koji bi dokapitalizirao Društvo u najkraćem mogućem roku. U skladu s time, prilikom evaluacije ponuda nije se razmatrala samo ponuđena cijena, već i inherentni rizici svake ponude koji mogu ugroziti sigurno izvršenje Transakcije, s posebnim naglaskom na izvjesnost i brzinu realizacije Transakcije.
- **Uz konzultacije s pravnim i financijskim savjetnikom, Uprava je uz suglasnost Nadzornog odbora, predizabrala konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior kao optimalnog ponuditelja uzimajući u obzir kompletne ponude svih ponuditelja sa svim svojim dodatnim uvjetima, ograničenjima te financijskim kapacitetom, kao i stanjem Društva i portfelja istog.**

Koraci poduzeti nakon predizbora

- Konzorcij Aminess / Feal IN / Texo Molior informiran o predizboru
- Ostali ponuditelji informirani su o pred-izboru, uz najavu da, u slučaju da Transakcija s predizabranim Ponuditeljem ne bude uspješno provedena, postoji mogućnost kontakta u skladu s obvezujućim ponudama (120 dana od zaprimanja)
- Objavljena informacija o predizboru na stranicama ZSE-a dana 10.8.2026.
- Nakon usuglašavanja s konzorcijem dogovoreno je da će se svi uvjeti koje su zahtijevali u obvezujućoj ponudi, a odnose se na izmjene Statuta, smatrati zadovoljenima predloženom promjenom broja članova nadzornog odbora (s 5 na 7 članova) te broja imenovanih članova nadzornog odbora (s 1 na 2 člana), koja će biti predmet odluke nadolazeće glavne skupštine Društva.
- Usuglašen i potpisan Zapisnik o zasnivanju javnobilježničkog pologa novca sukladno obvezujućoj ponudi predizabranog Ponuditelja.
- Usuglašen Ugovor o obvezi upisa i uplate dionica te je nakon primitka sredstava na račun javnog bilježnika isti potpisan. U ugovoru je definirano društvo koje će preuzeti obveze konzorcija iz obvezujuće ponude (ADRIATIC RESORTS GROUP d.o.o.) te je usklađeno sve potrebno za dovršetak Transakcije.
- Objavljen poziv za izvanrednu glavnu skupštinu na kojoj bi se donijele odluke za uspješno izvršenje Transakcije s naglaskom na povećanje temeljnog kapitala Društva kroz poziv predizabranom Ponuditelju.