

## **IZVJEŠĆE UPRAVE O STANJU DRUŠTVA U 2015. GODINI**

Poštovani dioničari,

ovime Vam se prezentira godišnje izvješće Uprave o stanju Društva sukladno odredbama članaka 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.

Također, Uprava je dužna u sklopu revidiranih godišnjih izvješća objaviti i Godišnje izvješće sukladno članku 18. 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](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 cijelovitom sadržaju su u propisanim rokovima bila objavljivana po Hrvatskoj izvještajnoj novinskoj agenciji.

Istiće se da su sva kvartalna izvješća za 2015. 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 2015. godinu, koje izvješće je objavljeno na naprijed navedenim web stranicama na dan 12. travnja 2016. 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 cijelovitije slike o Društvu.

### **1) Važniji poslovni događaji u 2015. godini**

Osnovna djelatnost društva i, do puštanja u rad žičare Dubrovnik – brdo Srđ, jedina, jest eksplotacija nekretnina koje Društvo posjeduje u različitim krajevima priobalne



## EXCELSA NEKRETNINE

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 2015. godine, Društvo je bilo usmjereni na postizanje sklapanja ugovora o zakupu za nekretninu u Puli budući je dotadašnji zakupnik zatražio raskid ugovora o zakupu s 31. siječnja 2015. godine. Kao rezultat tih nastojanja u svibnju 2015. godine sklopio se je višegodišnji ugovor o zakupu za ovu nekretninu po blago povećanoj zakupnini u odnosu na onu koja je bila na snazi do siječnja 2015. godine.

U 2015. 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. U 2015. godini žičara je svojim performansama osjetno premašila, za tu godinu, postavljeni poslovni plan.

Sve aktivnosti Društva tijekom 2015. godine, nastavak provođenja strateških aktivnosti započetih prethodnih poslovnih godina te jako dobra turistička sezona 2015. godine rezultirale su snažnim performansama Društva u prethodnoj godini. Tako je prihod rastao 16,16% u odnosu na prethodnu poslovnu godinu dok je dobit iz poslovanja porasla za 13,61% u odnosu na prethodnu poslovnu godinu. Ostvareni rezultati u smislu povećanja prihoda i dobiti iz poslovanja u 2015. godini još su značajniji kada se uzme u obzir da u cijelosti proizilaze iz redovitog poslovanja a što nije bio slučaj u 2014. godini. Naime, tijekom 2014. godine Društvo je bilo ostvarilo i značajan prihod od prodaje nekretnine te značajnu dobit po tom osnovu.

Slijedom navedenog dobit prije oporezivanja u 2015. godini iznosila je 33,41 milijuna kuna dok je u 2014. godini iznosila 28,95 milijuna kuna a što predstavlja rast od 15,4%.

Društvo je na Glavnoj skupštini održanoj 30. lipnja 2015. godine odlučilo iznos od 15 milijuna kuna iz dobiti ostvarene poslovanjem u 2014. godini reinvestirati te je za taj iznos povećan temeljni kapital Društva. Tako je temeljni kapital Društva dosegao iznos od 124.521.087,53 kune. Na sjednicama Glavne skupštine održanim u posljednje 3 poslovne godine (2013, 2014 i 2015) temeljni kapital je povećan za ukupno 30 milijuna kuna, tj. s 94.521.087,53 kune na 124.521.087,53 kune. Sukladno navedenom, u periodu od srpnja 2007. godine do srpnja 2013. godine na svaku izdanu dionicu otpadao je temeljni kapital u iznosu od 28,33 kune dok od srpnja 2015. godine na svaku izdanu dionicu otpada temeljni kapital od 37,32 kune što je porast od 31,7%.

Tijekom 2015. godine Društvo je iz dobiti ostvarene u 2014. godini te zadržane dobiti iz 2012. godine dioničarima isplatilo dividendu. Isplaćena dividenda iznosila je ukupno 3,40 kn po dionici brutto. Takva dividenda predstavljala je brutto dividendni prinos od 3,4% (u odnosu na prosječnu cijenu dionice na dan 15.07.2015. ostvarenu na Zagrebačkoj burzi). Tako je u posljednje tri poslovne godine Društvo isplatilo dividendu u ukupnom iznosu od 10,31 kuna brutto po dionici.

# EXCELSA NEKRETNINE

U jesen 2015. godine Društvo je skloplilo ugovor s proizvođačem opreme žičare, društvom Garaventa AG iz Švicarske o djelomičnoj modifikaciji objiju kabina žičare u svrhu povećanja kvalitete doživljaja vožnje žičarom te povećanja operativne učinkovitosti žičare. Na razvoju ovog projekta Društvo je radilo još od kolovoza 2014. godine. Sukladno ugovoru žičara je prestala s radom 22. studenog 2015. godine kada je započeta deinstalacija obje kabine te transport istih u tvornicu u Švicarskoj radi izvođenja modifikacija. Istovremeno, u studenom 2015. godine obavljen je prvi dio opsežnih radova na održavanju opreme žičare koji radovi su propisani od strane proizvođača za šestu godinu rada žičare. Preostatak radova na održavanju opreme žičare obavljen je krajem veljače 2016. godine.

Kako je zbog ugovorenog modificiranja kabina žičara trebala biti zatvorena od kraja studenog 2015. godine do početka ožujka 2016. godine Društvo je odlučilo taj period iskoristiti za radove investicija i investicijskog održavanja na objektima donje i gornje postaje žičare te središnjeg stupa. Cilj ovih radova je bio u pojedinim segmentima sačuvati dosegnutu kvalitetu te u nekim drugim segmentima povećati kvalitetu cjelokupnog proizvoda ugradnjom više poboljšica.

Obzirom na Izmjene i dopune Zakona o žičarama za prijevoz osoba, koje su stupile na snagu u veljači 2014. godine, a kojima je propisano da jedinice lokalne uprave daju koncesije na žičare, to je s strane grada Dubrovnika još u travnju 2014. godine pokrenuta procedura davanja koncesije Društvu za žičaru Dubrovnik – brdo Srđ. Od tada su između grada Dubrovnika i Društva trajali pokušaji usuglašavanja o visini koncesijske naknade i ostalim pitanjima važnim za međusobni odnos da bi početkom srpnja 2015. godine između strana bio postignut dogovor. Društvo je stoga, sukladno usuglašenim uvjetima, u kolovozu 2015. godine podnijelo gradu Dubrovniku zahtjev za izdavanje koncesije da bi Gradsko vijeće tijekom listopada 2015. godine održalo dvije sjednice na kojima je predmet odlučivanja bila koncesija za žičaru te koncesijski uvjeti. Na drugoj sjednici Gradskog vijeća, održanoj 26. listopada 2015. godine (prva je održana 13. listopada 2015.), djelomično je izmijenjen zaključak s prethodne sjednice te je donesen zaključak kojim se (i) utvrđuje varijabilna koncesijska naknada u visini od 15% prihoda ostvarenih prodajom karata za vožnju žičarom, (ii) utvrđuje fiksna koncesijska naknada u iznosu od 12.000,00 (dvanaest tisuća) kuna godišnje te (iii) utvrđuje trajanje koncesije "naj dulje 50 godina". U odnosu na trajanje koncesije zaključak Gradskog vijeća je neodređen te su tako koncesijski uvjeti ponovno dovedeni u fazu usuglašavanja. Također, predmetni zaključak Gradskog vijeća nije uzeo u obzir zahtjev Društva o ugrađivanju u koncesijski ugovor zaštitne klauzule koja bi se odnosila na slučaj da dođe do znatnog poremećaja na tržištu u kojem slučaju Društvo ne bi bilo prihvatljivo plaćanje varijabilne koncesijske naknade u navedenom postotku. Istovremeno Ministarstvo financija, dopisom upućenim gradu Dubrovniku u veljači 2016. godine, a očitujući se o zahtjevu grada Dubrovnika za davanje suglasnosti na zaključak Gradskog vijeća od 26. listopada 2015. godine, traženu suglasnost nije dalo upućujući na potrebu davanja dodatnih objašnjenja te nužnost da se rok na koji se koncesija daje točno odredi. Društvo do dana sastavljanja ovog Izvješća još uvijek od grada Dubrovnika nije dobilo prijedlog koncesijskog ugovora. Obzirom na sve

navedeno, u ovom trenutku nije moguće reći kada će postupak izdavanja koncesije biti dovršen, niti je moguće s sigurnošću navesti sve bitne koncesijske uvjete te stoga, i u toj mjeri, postoji neizvjesnost u pogledu bitne činjenice za preciznu procjenu budućih novčanih tokova Društva.

## **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 na dan 12. travnja 2016. 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 posodbama 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*

Društvo nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca. Politike Društva osiguravaju da se poslovni prostori iznajmaju 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 dvojbenom sposobnošću plaćanja zahtijeva se plaćanje unaprijed. Kupci, osim nekolicine s, po mišljenju Uprave, dvojbenom sposobnošću plaćanja, nisu podijeljeni u skupine prema kreditnoj sposobnosti



# EXCELSA NEKRETNINE

– 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 finansijskoj 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 finansijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Tijekom 2015. godine Društvo nije trebalo vanjsko financiranje. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve te redovito izrađuje mjesecne 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 njihovoј fer vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

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

### **3.) Drugo**

- Društvo nije ulagalo u istraživanje tijekom 2015.
- Društvo nije trgovalo vlastitim dionicama tijekom 2015.
- Zbog prirode poslovanja Društva njegov utjecaj na okoliš je beznačajan.
- Društvo ima 12 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 finansijskih usluga i Zagrebačka burza d.d. a koji je objavljen u travnju 2015. 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 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 obavljeni 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 malom broju poslova, relativno malom broju kupaca i dobavljača, te srednje velikom prihodu i rashodu. Posebna pažnja posvećuje se kontroli gotovinskog utrška 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.

### **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. 12.2015. 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

# **EXCELSA NEKRETNINE**

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%.

Društvo 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, u sastavu Davor Lukšić Lederer (predsjednik) kojem je to prvi manadat u ovom tijelu, Patricio Tomas Balmaceda Tafra, (zamjenik predsjednika) kojem je to drugi 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 mjesечно a tijekom 2015. godine održao ih je četrnaest.

#### **4) Očekivanja u 2016. godini**

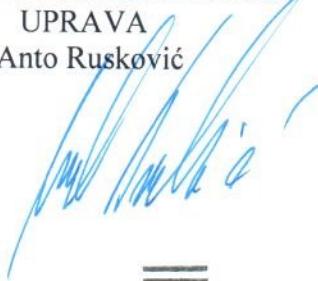
U 2016. godini očekuje se određeni rast operativnih prihoda Odjela nekretnina u odnosu na 2015. godinu te također i određeni rast operativnih prihoda odjela žičara.

Društvo kontinuirano prati stanje nekretninskog tržišta te razmatra prilike koje ono ukazuje. Snažna novčana pozicija Društva omogućuje ulazak u nove projekte i bez vanjskog financiranja a postojeća vrlo niska zaduženost omogućava i ulazak u srednje velike projekte koji bi se pokazali opravdanima.

EXCELSA NEKRETNINE d.d.

UPRAVA

Anto Rusković



**EXCELSA  
NEKRETNINE**

Dioničko društvo Dubrovnik 1

Dubrovnik, 04. travnja 2016. godine