

Villa Dubrovnik d.d.

**IZVJEŠĆE O PRIMICIMA ČLANOVA NADZORNOG ODBORA
I ČLANOVA UPRAVE DRUŠTVA U 2025. GODINI**

Izvješće neovisnog revizora s izražavanjem ograničenog uvjerenja o Izvješću o primicima za 2025. godinu

Upravi i Nadzornom odboru Društva VILLA DUBROVNIK d.d.

Uvod

Angažirala nas je Uprava društva VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo”), na temelju ugovora od 21. listopada 2026., za obavljanje angažmana s izražavanjem ograničenog uvjerenja o podacima o primicima Uprave uključenima u IZVJEŠĆE O PRIMICIMA ČLANOVA NADZORNOG ODBORA I ČLANOVA UPRAVE DRUŠTVA U 2025. GODINI za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. („Izvješće o primicima”).

Opis predmeta ispitivanja i primjenjivi kriteriji

Uprava Društva pripremila je podatke o primicima Uprave i Nadzornog odbora uključene u Izvješće o primicima u skladu s odredbama članka 272.r Hrvatskog Zakona o trgovačkim društvima („Zakon o trgovačkim društvima”).

Primjenjivi kriteriji u vezi s podacima o primicima Uprave i Nadzornog odbora, kojima se utvrđuju pojedinci koji će biti uključeni u Izvješće o primicima kao i zahtjevi vezani uz objavu njihovih primitaka, sadržani su u odredbama članka 272.r stavcima 1. i 2. Zakona o trgovačkim društvima.

Zahtjevi navedeni u prethodnom odlomku određuju osnovu za sastavljanje Izvješća o primicima („primjenjivi kriteriji”) i, prema našem mišljenju, predstavljaju odgovarajuće kriterije za donošenje zaključka s izražavanjem ograničenog uvjerenja.

Prema zahtjevima točke 3. članka 272.r Zakona o trgovačkim društvima, neovisni revizor je dužan provjeriti sadrži li Izvješće o primicima podatke u skladu sa zahtjevima članka 272.r stavcima 1. i 2. Zakona o trgovačkim društvima. Izvješće neovisnog revizora treba se objaviti na internetskim stranicama Društva uz Izvješće o primicima Društva u skladu s odredbama točke 4. članka 272.r Zakona o trgovačkim društvima. Ovo izvješće je sastavljeno kao pomoć Društvu u ispunjavanju navedenih zahtjeva.

PricewaterhouseCoopers d.o.o., Heinzelova 70, 10000 Zagreb, Hrvatska
T: +385 1 632 8888, F: +385 1 6111 556

Odgovornost Uprave i Nadzornog odbora

Uprava Društva i Nadzorni odbor odgovorni su za:

- sastavljanje Izvješća o primicima za 2025. godinu u skladu sa zahtjevima za objavom iz članka 272.r stavcima 1. i 2. Zakona o trgovačkim društvima,
- utvrđivanje pojedinaca koji će biti uključeni u Izvješće o primicima u skladu s člankom 272.r stavkom 1. Zakona o trgovačkim društvima,
- odabir i primjenu odgovarajućih politika primitaka, kao i za donošenje razumnih prosudbi i procjena u odnosu na podatke objavljene u Izvješću o primicima,
- mjerenje primitaka za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. u skladu s odredbama članka 272.r stavaka 1. i 2. Zakona o trgovačkim društvima, i
- objavljivanje Izvješća o primicima na web stranici Društva u skladu s odredbama članka 272.r stavka 4.

Uprava Društva i Nadzorni odbor također su odgovorni za odabir i primjenu odgovarajućih metoda za pripremu financijskih podataka i nefinancijskih informacija, kao i za izradu, provedbu i održavanje sustava i procesa internih kontrola i računovodstvenih evidencija, koji su potrebni za sastavljanje Izvješća o primicima bez značajnih pogrešnih prikaza, bilo zbog prijave ili pogreške, odnosno za sastavljanje izvješća u skladu s primjenjivim kriterijima.

Naša odgovornost

Naša je odgovornost bila procijeniti usklađenost, u svim značajnim odrednicama, Izvješća o primicima s primjenjivim kriterijima i izraziti, na temelju prikupljenih dokaza, neovisan zaključak s izražavanjem ograničenog uvjerenja.

Obavili smo naš angažman u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja 3000 (izmijenjen) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različiti od revizija ili uvida u povijesne financijske informacije („MSIU 3000”). Ovaj standard zahtijeva da se pridržavamo etičkih zahtjeva te da planiramo i provodimo postupke kako bismo dobili ograničeno uvjerenje o tome je li Izvješće o primicima sastavljeno, u svim značajnim odrednicama, u skladu s primjenjivim kriterijima.

Opseg angažmana s izražavanjem ograničenog uvjerenja znatno je manji od opsega angažmana s izražavanjem razumnog uvjerenja u pogledu postupaka procjene rizika, uključujući razumijevanje internih kontrola i postupaka provedenih kao odgovor na procijenjene rizike. Postupci koji se provode u angažmanu s izražavanjem ograničenog uvjerenja razlikuju se po prirodi i trajanju od angažmana s izražavanjem razumnog uvjerenja, i manjeg su opsega. Posljedično, razina uvjerenja koja se izražava u angažmanu s izražavanjem ograničenog uvjerenja znatno je niža od one koja bi se izražavala u angažmanu s izražavanjem razumnog uvjerenja.

Zahtjevi upravljanja kvalitetom i profesionalna etika

Primjenjujemo Međunarodni standard upravljanja kvalitetom 1, koji nam nalaže da osiguramo uspostavu, implementaciju i funkcioniranje sustava upravljanja kvalitetom, uključujući provedbu politika i postupaka u vezi s poštivanjem etičkih zahtjeva, profesionalnih standarda te primjenjivih zakonskih i regulatornih zahtjeva.

Ispunjavamo zahtjeve neovisnosti i druge etičke zahtjeve Međunarodnog Kodeksa etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe, a koji se temelji na načelima integriteta, objektivnosti, profesionalne kompetentnosti i dužne pažnje, povjerljivosti i profesionalnog ponašanja.

Sažetak obavljenog posla

Naši planirani i provedeni postupci bili su usmjereni na izražavanje ograničenog uvjerenja o tome je li Izvješće o primicima sastavljeno, u svim značajnim odrednicama, u skladu s primjenjivim kriterijima. Proveli smo sljedeće postupke:

- postavili smo upite članovima Uprave, Nadzornog odbora i drugim osobama u Društvu kako bismo razumjeli politike primitaka kao i sam postupak sastavljanja Izvješća o primicima
- od Društva smo dobili popis svih članova Uprave i Nadzornog odbora tijekom 2025. godine te smo provjerili jesu li njihovi primici objavljeni u Izvješću o primicima
- podatke o primicima iskazane u Izvješću o primicima uskladili smo s računovodstvenim evidencijama Društva (glavna knjiga i pomoćne knjige) za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.
- pregledali smo, na osnovu uzorka, relevantnu dokumentaciju (ugovore i isplate) vezanu uz podatke o primicima iskazane u Izvješću o primicima i
- provjerili smo sadrži li Izvješće o primicima sve podatke koje zahtijevaju odredbe članka 272.r stavaka 1. i 2. Zakona o trgovačkim društvima.

Podaci o primicima Uprave i Nadzornog odbora uključeni u Izvješće o primicima nisu bili predmetom revizije kako je definirano Međunarodnim revizijskim standardima. U postupke koje smo obavili za potrebe izražavanja uvjerenja nije bila uključena revizija ili pregled povijesnih financijskih informacija korištenih u procesu sastavljanja Izvješća o primicima i stoga ne prihvaćamo odgovornost za izdavanje ili ažuriranje bilo kakvih izvještaja ili mišljenja o povijesnim financijskim informacijama Društva.

Vjerujemo da su dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naš zaključak s izražavanjem ograničenog uvjerenja.

Zaključak s izražavanjem ograničenog uvjerenja

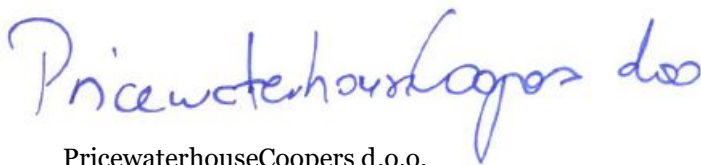
Na temelju provedenih postupaka za izražavanje uvjerenja i prikupljenih dokaza, ništa nam nije privuklo pažnju i navelo nas da posumnjamo kako Izvješće o primicima nije sastavljeno, u svim značajnim odrednicama, u skladu s primjenjivim kriterijima.

Ograničenje distribucije i uporabe

Ovo izvješće sastavilo je društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o. Hrvatska za Upravu i Nadzorni odbor Društva i namijenjeno je isključivo u svrhu opisanu u odjeljku „Opis predmeta ispitivanja i primjenjivi kriteriji”. Ne smije se koristiti ni u koju drugu svrhu ili distribuirati trećim stranama. Nadalje, na temelju obavljenih i gore opisanih postupaka ovo je izvješće s izražavanjem ograničenog uvjerenja, te njegova namjena nije, niti ono predstavlja, pravno mišljenje o usklađenosti Društva s člankom 272.r stavcima 1. i 2. Zakona o trgovačkim društvima.

U vezi s ovim izvješćem, PricewaterhouseCoopers d.o.o. Hrvatska ne prihvaća nikakvu odgovornost koja proizlazi iz ugovornih i izvanugovornih odnosa (uključujući nemar) prema drugim subjektima osim prema Društvu. Navedeno nas ne oslobađa odgovornosti, ako je takvo oslobođenje isključeno zakonom.

Dopuštamo objavljivanje ovog izvješća u Izvješću o primicima koje će biti objavljeno na internetskoj stranici Društva. Uprava Društva odgovorna je za objavljivanje Izvješća o primicima na internetskoj stranici Društva i za vjerodostojnost podataka na internetskoj stranici Društva. U opseg našeg posla nije uključena procjena navedenih pitanja. U skladu s tim, nismo odgovorni za moguće izmjene u informacijama koje su predmetom naše procjene ili za razlike, ako ih ima, između informacija obuhvaćenih našim izvješćem i informacija na internetskoj stranici Društva.



PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Heinzlova 70, Zagreb
16. travnja 2026.



Marija Mihaljević
Član Uprave, ovlaštenu revizor



VILLA DUBROVNIK

DUBROVNIK

U skladu s člankom 272.r. Zakona o trgovačkim društvima („*Narodne novine*“ broj: 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 114/2022, 18/2023, 130/2023, 136/2024), Uprava i Nadzorni odbor društva VILLA DUBROVNIK d.d., OIB 66669628743, Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik, (dalje u tekstu: Društvo) podnose Glavnoj skupštini sljedeće:

IZVJEŠĆE O PRIMICIMA

ČLANOVA NADZORNOG ODBORA I ČLANOVA UPRAVE DRUŠTVA U 2025. GODINI

Uvodne napomene

Glavna skupština Društva je dana 22.12.2021. donijela Odluku o primicima članova Nadzornog odbora, a dana 27.06.2024. odobrila je Politiku primitaka u tekstu prema utvrđenju Nadzornog odbora. Politikom primitaka Društvo je utvrdilo sljedeće:

- sustav primitaka predsjednika Uprave i člana Uprave Društva;
- uvjete postojećih ugovora sklopljenih između članova Uprave i Društva;
- način podnošenja izvješća o primicima Uprave i Nadzornog odbora Društva na raspravljanje Glavnoj skupštini Društva.

Do dana odobravanja Politike primitaka - primanja članova Uprave regulirana su ugovorom o managementu koje su članovi Uprave potpisali s Društvom.

I. Primici članova Nadzornog odbora

Tijekom 2025. Društvo je imalo jedan sastav Nadzornog odbora koji je djelovao u dva saziva (članovima nadzornog odbora se produljio mandat). Sastav Nadzornog odbora: Senka Fekeža Klemen Predsjednica Nadzornog odbora, Nataša Ivanović Zamjenica Predsjednice Nadzornog odbora i Borislav Maletić Član Nadzornog odbora.

Nadzorni odbor je u 2025. godini održao 6 sjednica.

Sukladno Odluci Glavne skupštine od 22.12.2021. godine, članovi Nadzornog odbora Društva imaju pravo na mjesečnu naknadu za rad članova Nadzornog odbora. Naknada iznosi 1.061,78 eura neto predsjedniku Nadzornog odbora, 929,06 eura neto članovima Nadzornog odbora.

a. Za 2025. godinu Društvo je obračunalo i isplatilo članovima Nadzornog odbora sljedeće:

svi iznosi su u eurima:

Ime i prezime	Funkcija	Obračunati bruto primici u 2025. godini		
		Naknada (Bruto I)	Ostalo (Bruto I)	Ukupni primici
Senka Fekeža Klemen	Predsjednica Nadzornog odbora od 27.06.2024.	-	-	-
Nataša Ivanović	Zamjenica Predsjednice Nadzornog odbora od 27.06.2024.	-	-	-
Borislav Maletić	Član Nadzornog odbora od 27.06.2024.	16.214,02	679,90	16.893,92

Članovi Nadzornog odbora u 2025. godini nisu primili varijabilnu naknadu za rad u Nadzornom odboru niti su za svoju funkciju primili dionice ili opcije na dionice Društva. Borislavu Maletiću je obračunat i plaćen putni trošak za rad u 2025. godini koji je iskazan kao Ostali primitak.

Senka Fekeža Klemen i Nataša Ivanović nisu primale nikakve isplate po osnovu članstva u Nadzornom odboru Društva, s obzirom da se na iste primjenjuje članak 49. stavka 7. Zakona o obveznim mirovinskim fondovima („Narodne novine“ broj: 19/14, 93/15, 64/18, 115/18, 58/20 i 156/23).

Osim prethodno navedenih, Društvo nije obračunalo niti izvršilo nikakve druge isplate primanja članovima Nadzornog odbora u 2025. godini.

b. Revizijski odbor

U Društvu je do dana 03.10.2024 djelovao Revizijski odbor kao odbor Nadzornog odbora. Od dana 03.10.2024. godine Revizijski odbor je samostalan odbor koji ima tri člana koje bira i opoziva Glavna skupština na prijedlog Nadzornog odbora Društva. Revizijski odbor u 2025. godini:

Revizijski odbor do 22.08.2025.:

Krešimir Huljev	Predsjednik Revizijskog odbora
Ivan Augustin	Član Revizijskog odbora
Borislav Maletić	Član Revizijskog odbora

Revizijski odbor od 22.08.2025.:

Nataša Ivanović	Predsjednica Revizijskog odbora
Senka Fekeža Klemen	Članica Revizijskog odbora
Borislav Maletić	Član Revizijskog odbora

c. Usklađenost isplaćenih primitaka u 2025. s Odlukom o primicima članova Nadzornog odbora od 22.12.2021.

Glavna skupština Društva na sjednici održanoj 22.12.2021. donijela je Odluku o primicima članova Nadzornog odbora kojom je određeno da članovi Nadzornog odbora koje je imenovala Glavna skupština Društva, primaju naknadu za rad u Nadzornom odboru. U navedenoj odluci je također određeno da je naknada za rad Nadzornog odbora fiksna i ne ovisi o rezultatima poslovanja Društva. Naknada se određuje u mjesečnom neto iznosu.

Slijedom navedenog, obračunati i isplaćeni primici članovima Nadzornog odbora u 2025. u skladu su s Odlukom o primicima članova Nadzornog odbora od 22.12.2021.

II Primici članova Uprave

Uprava Društva na dan 31.12.2025. sastoji se od dva člana. U 2025. godini, Uprava Društva sastojala se od sljedećih članova:

Mirna Lončar Stražičić	Predsjednica Uprave	od 1.12.2021.
Ivan Potkrajčić	Član Uprave	od 1.12.2021.

a. Članovima Uprave Društvo je u 2025. obračunalo i isplatilo sljedeće iznose:

svi iznosi su u eurima:

Ime i prezime	Funkcija	Obračunati bruto primici u 2025. godini					
		Plaća (Bruto I)	Bonus (Bruto I)	Neoporezive naknade, nagrade i drugi primici	Stanarina	Trošak najma automobila	Ukupni primici
Mirna Lončar Stražičić	Predsjednica Uprave od 01.12.2021.	115.510,38	-	840,00	-	3.100,80	119.451,18
Ivan Potkrajčić	Član Uprave od 01.12.2021.	94.765,62	-	980,00	15.600,00	2.541,02	113.886,64

Članovi Uprave su tijekom 2025. primali i plaću u naravi za korištenje službenog automobila koji je sastavni dio menadžerskog ugovora, što je uključeno u isplaćene bruto plaće u navedenim podacima.

U 2025. godine Upravi nije isplaćen bonus.

Ostali primici članova Uprave uključuju neoporezive isplate za Božićnicu i dar djeci, te iznos plaćenog najma za korištenje automobila umanjen za neto osnovicu za obračun plaće u naravi. Članu Uprave gosp. Potkrajčiću uključena je i najamnina stana koji je Društvo uzelo u najam za potrebe stanovanja Člana Uprave, sukladno potpisanom menadžerskom ugovoru između Člana Uprave i Društva.

Osim prethodno navedenih, Društvo nije isplatilo nikakve druge primitke članovima Uprave u 2025. godini.

Varijabilni dio primitaka može doseći 4 (četiri) mjesečne plaće. Pravo na varijabilni dio primitka u visini 3 (tri) mjesečne plaće, član Uprave društva ostvaruje ukoliko se ostvari planirani godišnji plan poslovanja, odobren od strane Nadzornog odbora. Pravo na varijabilni dio primitak u visini jedne dodatne (četvrte) mjesečne plaće, član Uprave ostvaruje ukoliko se ostvari plan ulaganja Društva odobren od strane Nadzornog odbora.

Definiranje varijabilnog dijela primitka članova Uprave usmjereno je s ispunjavanju ciljeva poslovne strategije te je prilagođeno profilu rizika poslovanja Društva. Varijabilni primici osiguravaju poticaj za dugoročno uspješno i ispunjenje poslovnih ciljeva i strategije Društva..

Članovi Uprave nisu primili dionice ili opcije na dionice Društva. Društvo je na Glavnoj skupštini održanoj dana 27.06.2024. donijelo Politiku primitaka.

Donesena Politika primitaka temelji se i zasniva na sljedećim načelima:

- usklađenost primitaka članova Uprave društva s poslovnom strategijom i ciljevima Društva;
- povezanost isplate varijabilnog dijela primitka članova Uprave s ključnim pokazateljima uspješnosti i postignutim rezultatima;
- ujednačenosti uvažanja vrijednosti rada, kompetencija i iskustva članova Uprave i interesa Društva pri određivanju sustava fiksnih i varijabilnih primitaka.

Ukupni primici članova Uprave sukladno Politici primitaka sastoje se od:

- fiksnog dijela primitka
- varijabilnog dijela primitka
- ostalih primitaka

Ista je na snazi u Društvu od dana 27.06.2024., a do tada su se isplate članovima Uprave vršile sukladno menadžerskim ugovorima.

b. Članovima Uprave isplaćivani su fiksni mjesečni iznosi plaće temeljem menadžerskih ugovora koje su sklopili s Društvom.

Ugovori s članom i predsjednikom Uprave sklopljeni su za cijelo mandatno razdoblje, njima se utvrđuju prava i obveze člana i predsjednice Uprave te se ujedno utvrđuju i njihovi primici. Svi članovi Uprave imaju zasnovan radni odnos u Društvu tijekom trajanja mandata.

Ugovor sa članom Uprave može prestati:

- a) sporazumom člana Uprave/predsjednice Uprave i Društva
- b) istekom roka od pet godina odnosno istekom trajanja mandata predsjednika/člana Uprave
- c) jednostranim raskidom ugovora.

Ad. a) Ako ugovor s predsjednicom/članom Uprave prestaje sporazumom, tada obje ugovorne strane slobodno određuju uvjete prestanka ugovora. Ugovoreni otkazni rok u tom slučaju je 120 dana, izuzev ukoliko u sporazumu strane drugačije ne ugovore.

Ad. b) Ugovor s predsjednicom/članom Uprave može prestati protokom roka od pet godina s tim da ugovorene strane mogu pristupiti zaključivanju novog ugovora za sljedeće mandatno razdoblje.

Ad. c) Ugovor može prestati jednostranim raskidom bilo koje od ugovornih strana. Svaka strana može raskinuti Ugovor i prije njegova isteka bez obzira na razloge i bez obrazloženja po uvjetom da dostavi pisanu obavijest drugoj ugovornoj strani o raskidu ugovora uz otkazni rok od 120 dana. Ukoliko Društvo jednostrano raskida Ugovor, razlikujemo:

1. Jednostrani raskid Ugovora bez krivnje predsjednice/člana Uprave u kojem slučaju je Društvo dužno predsjednici/članu Uprave najkasnije u roku od 90 dana od raskida Ugovora isplatiti otpremninu u visini od 8 mjesečnih bruto plaća utvrđenih ugovorom
2. Jednostrani raskid Ugovora u slučaju krivnje predsjednice/člana Uprave i to iz razloga navedenih Ugovorom u kojem slučaju predsjednica/član Uprave nemaju pravo na otpremninu.

c. Usklađenost isplaćenih primitaka u 2025.

III Usporedni prikaz kretanja prihoda, dobiti, godišnjeg primitka po radniku

Godina	Ukupan prihod	Neto dobit/gubitak	Prosječan broj zaposlenih	Prosječan bruto primitak po radniku
2021.	6.811.501	1.199.929	59	19.032
2022.	7.850.646	- 43.893	82	21.274
2023.	11.791.524	1.296.955	127	20.890
2024.	4.523.831	- 4.784.227	145	19.728
2025.	9.815.261	- 3.202.717	166	22.015

Prosječan broj zaposlenih temelji se na prosjeku broja zaposlenih tijekom razdoblja u Društvu te se prosječan bruto primitak po radniku temelji na bruto I trošku zaposlenih u pojedinoj godini.

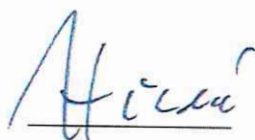
U Dubrovniku, 06. travnja 2026.



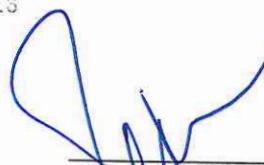
Mirna Lončar Stražić
Predsjednica Uprave



VILLA DUBROVNIK
hotelijsko turistički-agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK, Vaha Bukovca 6
2



Ivan Potkrajčić
Član Uprave



Senka Pekeža Klemen
Predsjednica Nadzornog odbora