

FINANCIJSKA AGENCIJA  
RC ZAGREB

24-10-2013

PREDSTEČAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA  
UR. BROJ

---

# HOTELI PODGORA d.d.

---

## PLAN FINANCIJSKOG I OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA DRUŠTVA

---

Rev.2

DOPUNA PLANA FINANCIJSKOG I OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA  
DRUŠTVA, REVIDIRANA, SUKLADNO UTVRĐENIM TRAŽBINAMA NA DAN  
10.04.2013.

Podgora, listopad, 2013.

## Sadržaj

1.	Pravni i vlasnički status.....	4
1.1.	Pravni status .....	4
1.2.	Vlasnička struktura.....	6
1.3.	Podaci o sudskim postupcima .....	7
2.	Opis postojećeg poslovanja.....	10
2.1.	Povijesni pregled poslovanja .....	10
2.2.	Lokacija.....	11
2.3.	Smještajni objekti.....	11
2.3.1.	Hotel Minerva .....	11
2.3.2.	Hotel Podgora .....	12
2.3.3.	Hotel Mediteran.....	13
2.3.4.	Depandansa Borak .....	13
2.3.5.	Auto kamp Sutikla .....	14
2.3.6.	Upravna zgrada/Restoran Palme.....	15
2.4.	Smještajni i ugostiteljski kapaciteti.....	15
2.5.	Tržište prodaje .....	16
2.5.1.	Iskoristivost kapaciteta .....	17
2.5.2.	Ciljna tržišta.....	18
2.5.3.	Cijene i ugovori s agencijama .....	21
2.6.	Analiza tržišta nabave.....	22
2.7.	Dugotrajna imovina Društva.....	23
2.7.1.	Nekretnine Društva .....	23
2.7.2.	Procjena vrijednosti nekretnina.....	24
2.7.3.	Koncesije.....	24
2.8.	Zaposlenici i organizacijska struktura .....	25
2.8.1.	Organizacijska struktura .....	25
2.8.2.	Ljudski potencijali.....	26
2.9.	Financijska izvješća .....	27
2.9.1.	Računovodstvene politike i prakse .....	27
2.9.2.	Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti .....	28
2.9.3.	Izvještaj o finansijskom položaju.....	29
3.	SWOT Analiza .....	31
4.	Plan restrukturiranja.....	33
4.1.	Opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje uvjeta za otvaranje postupka predstečajne nagodbe .....	33

---

4.2.	Izračun manjka likvidnih sredstava .....	35
4.3.	Opis mjera financijskog restrukturiranja i izračun njihovih efekata na manjak likvidnih sredstava.....	38
4.4.	Opis mjera operativnog restrukturiranja.....	42
4.5.	Plan poslovanja.....	43
4.5.1.	Prihodi.....	43
4.5.2.	Rashodi.....	44
4.5.3.	Račun dobiti i gubitka 2013.-2018. ....	45
4.5.4.	Financijski tok 2013.-2018. ....	46
4.6.	Bilanca .....	47
4.7.	Pregled obveza društva Hoteli Podgora d.d. s prijedlogom otpisa na 10.4.2013.....	48
PRILOG I	.....	51
PRILOG II	.....	52

## **1. Pravni i vlasnički status**

### **1.1. Pravni status**

Hoteli Podgora d.d. su registrirani na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem Tt-04/2736-4, MBS 060008652. Glavni ured Društva se nalazi na adresi Mrkušića dvori 2, Podgora.

Društvo je osnovano pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko Društvo, nakon odluke o pretvorbi poduzeća u društvenom vlasništvu i odluke HFP-a br. 01-02/92-06/1137 na dan 10. lipnja 1994.

Novi Statut Društva usvojen je na konstitutivnoj sjednici dioničara na dan 28. rujna 1995. a isti je mijenjan / dopunjen 1996., 1997., 2000., 2003., i 2004.

Odlukom Skupštine od 7. lipnja 2011. godine, izmijenjen je Statut od 12. listopada 2004. godine, u čl.10 odredbe o zastupanju društva u pravnom prometu, u čl.76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84 i 85 odredbe o Upravi.

Potpuni tekst Statuta od 7. lipnja 2011. godine, uz javnobilježničko posvjedočenje, dostavljen je u Zbirku isprava suda.

#### **Promjene temeljnog kapitala:**

Odlukom Skupštine od 12. listopada 2004. godine, temeljni kapital od 36.625.000,00 DM preračunat u kune iznosi 138.827.280,50 kuna. Radi izražavanja nominalnog iznosa dionice višekratnikom broja 10, temeljni kapital smanjen za iznos od 3.314.750,50 kuna, na iznos od 135.512.500,00 kuna. Temeljni kapital podijeljen je na 366.250 redovnih dionica na ime, svaka nominalnog iznosa 370,00 kuna.

#### **Osnovni podaci o Društvu:**

Nadležni sud: Trgovački sud u Splitu

MBS: 060008652

OIB: 90637704245

Tvrtka: HOTELI PODGORA, dioničko društvo  
HOTELI PODGORA d.d.

Sjedište/adresa : Podgora (Općina Podgora)  
Mrkušića dvori 2

**Temeljni kapital: 135.512.500,00 kuna**

Pravni oblik: dioničko društvo

#### **Predmet poslovanja:**

55 Ugostiteljstvo

- 45.11 Rušenje građ. objekata i zemljani radovi
- 45.3 Instalacijski radovi
- 45.4 Završni građevinski radovi
- 51 Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
- 52 Trg. na malo; popravak predmeta za kućanstvo
- 60.22 Taksislužba
- 60.23 Ostali prijevoz putnika cestom
- 60.24 Prijevoz robe (tereta) cestom
- 61.10.3 Taksiprijevoz na vodi
- 63.30 Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- 63.40 Djelatnost ostalih agencija u prometu
- 74.13 Istraživanje tržišta i ispit. javnog mnijenja
- 74.40 Promidžba (reklama i propaganda)
- 92.61 Rad sportskih objekata
- 92.62.1 Djelatnost marina
- 92.62.2 Ostale sportske djelatnosti
- 92.71 Djelatnost kockarnica i kladionica
- 92.72 Ostale rekreacijske djelatnosti, d. n.
- 93.01 Pranje i kem. čišć. tekstila i krzn. proizv.
- 93.02 Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- 93.04 Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- \* Mjenjačnice
- \* Čuvari parkiranih automobila
- \* Isključena trgovina lijekovima i otrovima.

**Nadzorni odbor:**

- Šimun Borić, OIB: 07570634862  
Podgora, Andrije Kačića Miošića 11  
- predsjednik nadzornog odbora
- Nikola Ban, OIB: 92997422689  
Zagreb, Jabukovac 16  
- član nadzornog odbora
- Zrinko Kamber, OIB: 93546153476  
Dubrovnik, Cavtatska 7  
- član nadzornog odbora
- Tonči Boras, OIB: 52955684727  
Brela, Gospe od Karmela 1  
- član nadzornog odbora
- Željko Grgić, OIB: 37840758800  
Makarska, Licinijanov prolaz 2/1  
- zamjenik predsjednika nadzornog odbora

**Osobe ovlaštene za zastupanje:**

- Zoran Radonić, OIB: 70375076724  
Podgora, Čaklje 71  
- predsjednik uprave, zastupa Društvo pojedinačno i samostalno
- Damir Marević, OIB: 54380195390  
Podgora, Prilaz Borku 5

- član uprave, zastupa Društvo skupno s predsjednikom uprave od 15. srpnja 2011. godine

## 1.2. Vlasnička struktura

### ▪ Struktura vlasništva temeljnog kapitala

Red. br.	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost 'HRK	Udio u %
1.	AUDIO	176.083	65.150.710	48,08%
2.	AUDIO (HZMO)	27.690	10.245.300	7,56%
3.	Lucidus d.d., Zagreb	23.850	8.824.500	6,51%
4.	AUDIO (HFP)	17.975	6.650.750	4,91%
5.	Pero Čavarušić, Đakovo	4.000	1.480.000	1,09%
6.	Gordana Čavarušić, Đakovo	2.897	1.071.890	0,79%
7.	Marin pocrnić, Nova Kapela	2.186	808.820	0,60%
8.	PBZ d.d. (I-zbirni skrbnički račun)	1.648	609.760	0,45%
9.	P.B.Z.d.d. (skrbnički zbirni račun klijenata)	1.600	592.000	0,44%
10.	Vice Nakić, Šibenik	1.489	550.930	0,41%
11.	Martina Mustapić, Split	1.077	398.490	0,29%
12.	Anita Zirojević, Vela Luka	1.077	398.490	0,29%
13.	Dražen Bilokapić, Zagreb	1.048	387.760	0,29%
14.	Nedita Ševelj, Makarska	1.009	373.330	0,28%
15.	Željko Deković, Šibenik	922	341.140	0,25%
16.	Brankica Seničić, Zagreb	915	338.550	0,25%
17.	Minka Kovačić, Zagreb	891	329.670	0,24%
18.	Emil Letica, Rijeka	875	323.750	0,24%
19.	Franjo Plantak, Zagreb	845	312.650	0,23%
20.	Ostali	98.173	36.324.010	26,80%
	<b>UKUPNO:</b>	<b>366.250</b>	<b>135.512.500</b>	<b>100%</b>

Republika Hrvatska odnosno državne agencije, fondovi i zavodi u vlasništvu su 60,5% temeljnog kapitala društva, društvo Lucidus d.d. posjeduje 6,5% temeljnog kapitala dok je Pero Čavarušić vlasnik 1,1% temeljnog kapitala društva Hoteli Podgora d.d.

Svi ostali dioničari pojedinačno sudjeluju s manje od 1% u temeljnom kapitalu Društva.

### 1.3. Podaci o sudskim postupcima

▪ Sporovi radi isplate- vjerovnik Hoteli Podgora d.d.

	Stranke	Nadležni sud Broj predmeta	Predmet
1.	<b>Tužitelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Tuženik:</b> Branimir Mrkušić	Općinski građanski sud u Zagrebu P-5363/11	Radi isplate:  VPS: 7.887,60 kune
<p>Postupak radi naplate tražbine iz osnova pruženih hotelskih usluga započeo je tužbom od 06. 09. 1999. godine</p> <p>Tuženik je isticao prigovor promašene pasivne legitimacije, navodeći kako su usluge koristile treće osobe. Za koje on nije izvršio narudžbu.</p> <p>Narudžbu je izvršilo društvo u vlasništvu tuženika, koje račun nije platilo, otišlo je u blokadu, brisano je iz registra, a tuženik je šefu recepcije obećao da će on osobno podmititi račun.</p> <p>Međutim za trajanja postupka sud je dva puta u prvom stupnju usvajao tužbeni zahtjev, a drugostupanjski sud dva puta ukidao presude i vraćao predmet na ponovni postupak.</p> <p>Predmet je okončan presudom Županijskog suda u Zagrebu, posl. roj 71 Gž-2995/12 od 29. 05. 2012. kojom je preinačena prvostupanjska presuda, na način da je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja.</p> <p>Tužitelj je u obvezi naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 1.171,87 kuna.</p>			
2.	<b>Ovrhovoditelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Ovršenik:</b> Vaterpolo savez Hrvatske	Općinski građanski sud u Zagrebu XXVIII Ovr-30866/00	Radi isplate  VPS: 18.382,49 kune
<p>Ovrhovoditelj je Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnio 4. 12. 2000. godine radi naplate tražbine u iznosu od 51,31785 kuna.</p> <p>Rješenje o ovrsi donio je Općinski sud pod brojem Ovr-30866/2000 dana 19. 04. 2001. g.</p> <p>Po prigovoru ovršenika, Općinski sud u Zagrebu Rješenjem Ovr-30866/00, od 5. lipnja 2003. stavio je izvan snage rješenje o ovrsi.</p> <p>U međuvremenu je na žiro račun ovrhovoditelja pristigla uplata od strane ovršenika blokadom njegova računa u iznosu od 33.000,00 kuna.</p> <p>Podneskom od 5. 11. 2005. g. požurivali smo nastavak postupka radi naplate preostalog dijela tražbine.</p> <p>Zaključkom suda od 9. veljače 2011. g. ovrhovoditelj je pozvan da dostavu točnu adresu ovršenika, za koje se poziv vraća sudu s naznakom da je ovršenik odselio.</p> <p>Podneskom od 1. ožujka 2011. g. dostavili smo sudu adresu ovršenika iskazanu u registru udruga RH , i to Savska cesta 41/III Zagreb.</p> <p>Sud ni do dana snije zakazao ročište.</p> <p>Očekujemo nastavak postupka, radi naplate preostalog iznosa tražbine.</p>			
3.	<b>Ovrhovoditelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Ovršenik:</b> MAIL TRADE d.o.o. Split	Trgovački sud u Splitu Ovr-3409/05	Radi isplate  VPS: 11.185,00 kune

<p>Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnesen je 27. 10. 2005. g. Trgovačkom sudu u Splitu, radi naplate tražbine u iznosu od 11.185,00 kuna iz osnova pruženih usluga hotelskog smještaja. Po donošenju Rješenja o ovrsi broj Ovr-3409/05 od 21. 03. 2006. godine, žiro račun ovršenika je bio u blokadi, a rješenje je uvršteno u redosljed naplate. Pokušali smo naplatiti tražbinu na imovini ovršeniaka, ali i to je bilo nemoguće zbog nedostatka imovine.</p> <p>Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 3. siječnja 2013. g. utvrđen je prekid ovršnog postupka jer je ovršenik brisan iz sudskog registra.</p>			
4.	<p><b>Ovrhovoditelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Ovršenik:</b> Zoran Zubčić, vlasnik obrta ZUBAC</p>	<p>Javni bilježnik Ovr-344/06</p>	<p>Radi isplate 19.520,00 kuna</p>
<p>Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnesen je 18. 12. 2006. radi naplate tražbine u iznosu od 19.520,00 kuna iz osnova neplaćene zakupnine poslovnog prostora. Po donošenju Rješenja o ovrsi javnog bilježnika posl. broj Ovr-344/06 od 21. 12. 2006. ovršenik nije izjavio prigovor, jer je račun bio u blokadi a rješenje stavljeno u redosljed na naplatu kod FINE.</p> <p>Svi pokušaji da ovršenik dobrovoljno plati tražbinu ostali su bezuspješni, jer obrt nema imovine i ne posluje.</p>			
5.	<p><b>Ovrhovoditelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Ovršenik:</b> Edna Selimović vlasnik studia za nasažu FETISH</p>	<p>Javni bilježnik Ovr-330/09</p>	<p>Radi isplate 21.584,49 kuna</p>
<p>Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnesen je 27. 07. 2009. radi naplate tražbine u iznosu od 21.584,49 kuna iz osnova neplaćene zakupnine poslovnog prostora. Po donošenju Rješenja o ovrsi javnog bilježnika posl. broj Ovr-344/06 od 21. 12. 2006. ovršenik nije izjavio prigovor, jer je račun bio u blokadi, a rješenje o ovrsi uvršteno je u redosljed plaćanja kod FINE.</p> <p>Svi pokušaji da ovršenik dobrovoljno plati tražbinu ostali su bezuspješni, jer obrt nema imovine i ne posluje.</p>			



▪ **Sporovi radi isplate-dužnik HOTELI PODGORA d.d.**

6.	<b>Tužitelj:</b> <b>HRT ZAGREB</b> <b>Tuženik:</b> HOTELI PODGORA D.D.	Općinski sud Split IP-639/06	Radi isplate 35.577,00kuna
<p>Postupak je započeo Prijedlogom za ovrhu na temelju vjerodostojnih isprava, radi isplate iznosa od 59.295,00 kuna. Nakon našeg prigovora, postupak je nastavljen u parnici pred Općinskim sudom u Makarskoj poslovni broj P-639/06.</p> <p>Prvostupanjskom presudom naloženo je tuženiku isplatiti iznos od 35.577,00 kuna sa kamatom koja na pojedinačne iznose teče od dana dospijeca pa do isplate.</p> <p>Istom presudom naloženo je tuženiku naknaditi tužitelju troškove postupka u iznosu od 3.897,00 kuna.</p> <p>Protiv prvostupanjske presude, dana 6. 10. 2009. izjavili smo žalbu.</p> <p>Dana 07. prosinca 2012. zaprimili smo drugostupanjsku presudu kojom je odbijena naša žalba.</p>			
7.	<b>Tužitelj:</b> <b>HOTELI MAKARSKA d..d</b> <b>Tuženik:</b> HOTELI PODGORA D.D.	Trgovački sud Split IP-1865/07	Radi isplate 349.684,91 kuna
<p>Presudom Trgovačkog suda u Splitu od 24. 11. 2010. g. održan je na snazi platni nalog iz Rješenja o ovrsi javnog bilježnika Ante Pejkovića pos. Broj OVRV-167/06 od 19. 05. 2006. u dijelu kojim je naloženo tuženiku da u roku od 8 dana plati tužitelju iznos od 349.684,91 kunu sa zakonskim zateznim kamata koje teku od 15. 07. 2004. g. pa do isplate.</p> <p>Tužiteljeva tražbina temelji se na sklopljenom Ugovoru kratkoročnom kreditu s valutnom klauzulom, kao i na Protokolu kojeg su stranke potpisale 31. 12. 2002. g. kojim su utvrdile stanje duga u iznosu od 189.521,08 USD s rokom vraćanja do 31. 07. 2003. godine.</p> <p>Tuženik je tražbinu platio sa zakašnjenjem pa je tužitelj obračunao kamatu kao da je ostala na snazi valutna klauzula.</p> <p>Protiv presude izjavili smo žalbu 11. 01. 2011. g.</p> <p>Postupak po žalbi je u tijeku kod Visokog Trgovačkog suda u Zagrebu.</p>			
8.	<b>Tužitelj:</b> <b>OPĆINA TUZLA</b> <b>Tuženik:</b> HOTELI PODGORA D.D.	Općinski sud Makarska 5P-606/12	Radi isplate 2.226.992,00 kuna
<p>Za trajanja vlasničke parnice po tužbi Hotela Podgora protiv Općine Tuzla (dio hotela AURORA), Općina Tuzla je podnijela protutužbu radi isplate naknade za zemljište koje je bilo upisano u zemljišnim knjigama kao njihovo vlasništvo.</p> <p>Ova protutužba zaveden je pod posebnim polovnim brojem, a raspravljanje je bilo prekinuto do okončanja vlasničke parnice. (u kojoj su Hoteli Podgora utvrđeni vlasnikom nekretnine)</p> <p>Nastavak postupak vodi se pod poslovnim brojem P-606/12, u kojem je tužitelj podneskom od 1. 02. 2013. uredila tužbeni zahtjev na isplatu iznosa od 2.226.992,00 kune na ime naknade za zemljište označeno kao kat. čest. 6635/1 upisane u Zk. UL. 1208 K.O. Podgora.</p> <p>Tuženik se protivi tužbenom zahtjevu kao neosnovanom obzirom da je nekretnina davno ekspropirirana i dodijeljena na korištenje pravnom predniku tuženika, koji nema nikakvu obvezu plaćanja nakade (to je bila obveza nekadašnje općine Maraska). Tuženik je istako prigovor zastare i prigovor promašene pasivne legitimacije.</p>			

## 2. Opis postojećeg poslovanja

### 2.1. Povijesni pregled poslovanja

Hoteli Podgora d.d. su kao tvrtka osnovani 1952. godine. Prije domovinskog rata društvo je poslovalo u sastavu Makarske rivijere. Društvo je u svom sastavu imalo pet hotela i Auto kamp.

Tijekom ratnog perioda 1991.-1995. hoteli u sklopu Društva udomljavaju izbjeglice, broj kojih je u trenutku najveće krize po državu i najvećem opterećenju na kapacitete Društva dosegao 2000.

Procjene ratne štete kreću se na razni od cca 128 mln HRK, što direktnih što indirektnih troškova.

Nakon odlaska izbjeglica do danas, osim investicija u obnovu izrazito devastiranog objekta – paviljona Lovor, te investicije od cca 1.500.000 eur u 2004. u hotel Minervu, nije bilo značajnijih ulaganja vezanih u obnovu hotelskih i drugih objekata.

Objekt ne plaži Sutikla prodan je 2000. za 125.000 EUR.

Hotel Primordia (100 kreveta) prodan je 2001. za 925.000 EUR.

Hotel Aurora (300 kreveta) prodan je 2002. za 1.500.000 EUR.

Trenutno Društvo Hoteli Podgora d.d. upravlja slijedećim objektima:

- Hotel Minerva - hotel s dvije zvjezdice,
- Hotel Podgorka - hotel s dvije zvjezdice,
- Hotel Mediteran - hotel s tri zvjezdice,
- Depandansa Borak - hotel s tri zvjezdice ,
- Auto kamp Sutikla - 21.237 m2 zemljišta, uključujući rekreacijske objekte i
- Upravna zgrada te restoran "Palme".

Svi hoteli u svojoj ponudi imaju nekoliko restorana, snack barova, café barova te objekata na plaži s ponudom hrane i pića. Društvo također ima i poslovne prostore s različitom ponudom usluga i rekreacijskih aktivnosti poput:

- Kozmetičkih salona i salona za masažu,
- Bazena,
- Mjenjačnice,
- Trgovine suvenirima,

- Iznajmljivanja sportske opreme, is l.

Hoteli rade sezonski i otvoreni su od početka travnja do kraja listopada.

## 2.2. Lokacija

Svi su smještajni i restoranski objekti smješteni uz more duž zaljeva u Podgori.

Podgora ima 1330 stanovnika i nalazi se 11 kilometara jugoistočno od Makarske. Njezini se žitelji uglavnom bave turizmom, ribarenjem i poljoprivredom (masline, grožđe, smokve). Uz obalu se nalaze nasadi borova i maslina.

Cijela Makarska rivijera poznato je turističko odredište s velikim potencijalom za daljnji razvoj. Uz čisto more, daleko od industrijskih središta, ovo područje također krasi i Biokovo, planina pogodna za rekreacijski i zdravstveni turizam u proljeće i jesen.

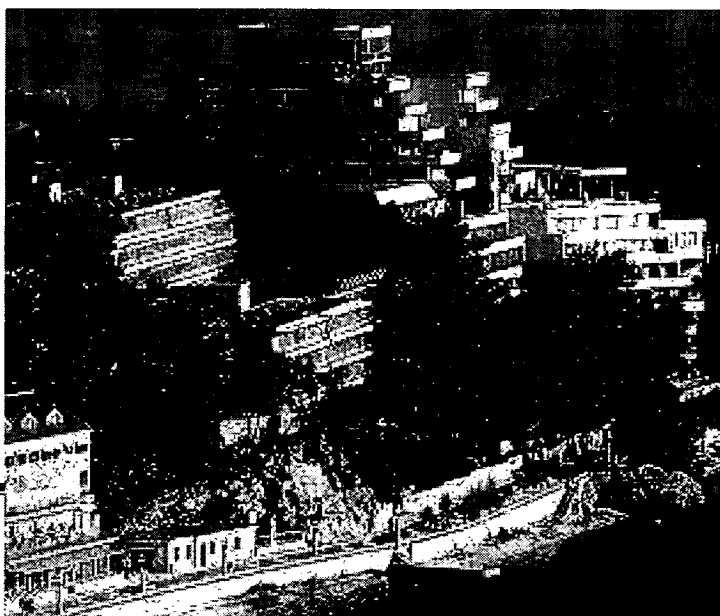
Podgora je povezana s Europom preko zračnih luka Split, Dubrovnik i Brač. Nastavkom izgradnje autoceste Zagreb-Split-Dubrovnik, dionice autoceste Split-Ploče, cijela rivijera postat će još dostupnija europskim gostima, povezana s europskim gradovima prometnim vezama najvišeg standarda.

## 2.3. Smještajni objekti

### 2.3.1. Hotel Minerva

Hotel Minerva nalazi se na mjesnom šetalištu na južnom dijelu zaljeva. Arhitektura hotela koji se pruža od glavne ceste na kopnu do mora je vrlo impresivna.

Većina soba ima pogled na more i južno dalmatinske otoke Brač i Hvar, dok impresivna brda i



litice planinskog lanca Biokovo predstavljaju jedinstvenu pozadinu cijeloj Makarskoj rivijeri.

*Panoramski pogled na hotel Minervu*

U sklopu Hotela Minerva je i

depandansa Fortuna te parkiralište. Cijeli kompleks prostire se na površini od 10.351 m<sup>2</sup>.

Svih 175 soba (uključujući 2 apartmana) imaju centralno grijanje, tako da objekti mogu poslovati tijekom zimskih mjeseci. Hotel je u cjelosti klimatiziran investicijom iz 2004. godine kada je u potpunosti izvedena obnova ulaznog hola, recepcije, bazena i napravljen je novi Wellnes centar sa svim sadržajima. Sve sobe su opremljene telefonima i TV aparatima.

Hotel Minerva izgrađen je 1971., dok je depandansa Fortuna izgrađena tri godine ranije, a unutrašnjost depandanse obnovljena je 1990. Dodatni objekti uključuju zatvoreni bazen, glavni restoran, tavernu, noćni klub, aperitiv bar i cafe bar na plaži.

### 2.3.2. Hotel Podgorka

Kompleks Podgorka nalazi se u centru mjesta Podgore na glavnom šetalištu.

Sastavni dio kompleksa su glavna zgrada s dva paviljona - Bambus i Lovor i 13 bungalova/apartmana koji ukupno imaju 184 sobe, 19 APP s 396 kreveta.

Hotel uključuje glavni restoran, cocktail bar, cafe bar i kuglanu. Svi objekti su namijenjeni za pružanje turističkih usluga.



*Hotel Podgorka – pogled s prednje strane*

Hotel Podgorka glavni je objekt kompleksa i izgrađen je 1982. Objekt je u dobrom stanju. Sve sobe imaju telefon, TV uređaje i centralno grijanje, a zajedničke prostorije su klimatizirane.

Paviljon Bambus izgrađen je 1962. i potpuno je obnovljen 1988., dok je paviljon Lovor izgrađen 1963. i potpuno obnovljen 1999. Bungalovi/apartmani koji se nalaze uz Hotel Podgorka izgrađeni su 1981.

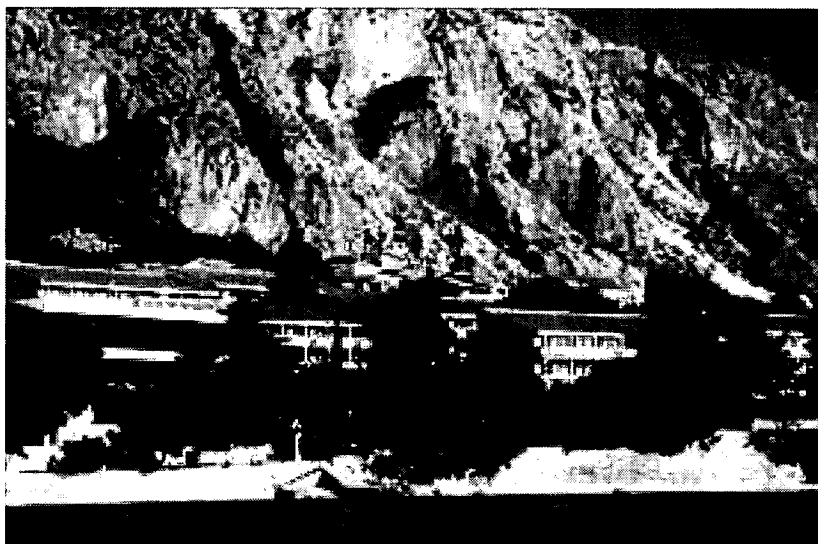
### 2.3.3. Hotel Mediteran

Hotel Mediteran također se nalazi na šetalištu u centru Podgore. Kompleks sačinjavaju četiri paviljona - Oliva, Agava, Mimoza i Caluna, glavna recepcija/restoran, kafić i skladište, praona i dodatni objekti.

Kompleks ima 178 soba s TV uređajima i telefonom. Zajednički objekti i glavni restoran/recepcija su klimatizirani.

Paviljoni Agava, Mimoza i Oliva i glavni restoran/recepcija izgrađeni su 1962., a obnovljeni 1987. Paviljon Caluna izgrađen je godinu dana kasnije, 1963. a obnovljen je 1998. Uz glavni restoran i kafić, kompleks ima terasu s glazbom uživo tijekom ljeta dok je nekoliko manjih prodajnih mjesta iznajmljeno.

Cijeli kompleks zauzima površinu od 9.755 m<sup>2</sup>.



*Pogled s mora na hotel Mediteran*

### 2.3.4. Depandansa Borak

Depandansa Borak kamena je zgrada izgrađena u turističke svrhe još 1928. Svih devet apartmana obnovljeni su 1989., dok su instalacije potpuno zamijenjene.



*Depandansa Borak - Smještena lijevo od nedavno prodanog hotela Primordia (velika zgrada)*

Depandansa Borak smještena je uz Hotel Primordia koji je bio u vlasništvu Društva, no 2001. godine je prodan privatnoj osobi.

Svi hoteli Društva imaju adekvatnu infrastrukturnu mrežu i instalacije, uključujući kanalizacijski sustav koji je nedavno izgradila općina Podgora.

### **2.3.5. Auto kamp Sutikla**

Kamp Sutikla izgrađen je 1963. i zauzima ukupnu površinu od 21.237 m<sup>2</sup>. Auto kamp se nalazi na poluotoku na južnom dijelu zaljeva Podgora, u blizini grada i ostalih objekata Hotela Podgora.

Na lokaciji se nalazi sportsko-rekreacijski centar koji se sastoji od teniskog centra (četiri terena), boćarskog igrališta, terena za mali nogomet, košarku i rukomet.

Sutikla ima kapacitet od 300 mjesta za auto-prikolice i 150 mjesta za šatore. Tu su i recepcija,



kupaonica i tuševi.

*Auto kamp Sutikla*

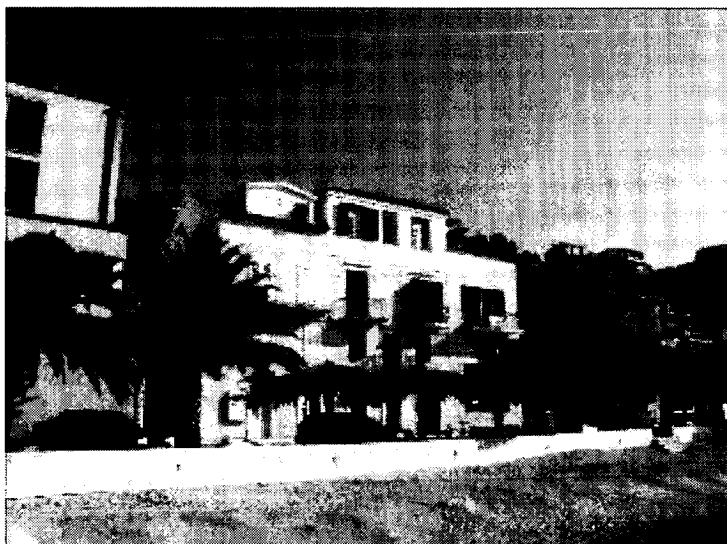
*Društvo se upisalo kao vlasnik zemljišta auto-kampa kojeg koristi, ali vrijednost zemljišta auto-kampa nije procijenjena u temeljni kapital Društva.*

*Po novom ZOTZ zemljište auto-kampa pripada Državi, a Društvo će zatražiti koncesiju na tom zemljištu.*

**2.3.6. Upravna zgrada/Restoran Palme**

Upravna zgrada je izgrađena početkom 20. stoljeća u tipičnom austrijskom arhitektonskom stilu, a u potpunosti je obnovljena 1989.

Uz nju se nalazi restoran Palme koji zauzima površinu od 1.012 m<sup>2</sup> i ima 80 mjesta u zatvorenom prostoru i 100 na otvorenom. Restoran Palme je izgrađen 1966., a obnovljen 1980. godine.



*Upravna zgrada s restoranom Palme*

**2.4. Smještajni i ugostiteljski kapaciteti**

- **Smještajni kapaciteti društva Hoteli Podgora d.d.**

Objekt	Broj soba	Broj kreveta
Jednokrevetna	20	20

<b>Hotel Minerva</b>	Dvokrevetna	153	306
	Apartmani	2	6
<b>Ukupno</b>		<b>175</b>	<b>332</b>
<b>Hotel Podgorka</b>	Jednokrevetna	24	24
	Dvokrevetna	160	320
	Apartmani/bungalovi	19	52
<b>Ukupno</b>		<b>203</b>	<b>396</b>
<b>Hotel Mediteran</b>	Jednokrevetna	10	10
	Dvokrevetna	168	336
<b>Ukupno</b>		<b>178</b>	<b>346</b>
<b>Depandansa Borak</b>	Apartmani	10	20
<b>UKUPNO</b>		<b>566</b>	<b>1.094</b>

Ukupan postojeći kapacitet društva Hoteli Podgora d.d. je 566 smještajnih jedinica s 1.094 ležaja.

▪ **Ugostiteljski kapaciteti društva Hoteli Podgora d.d.**

Lokacija	Objekt	Sjedišta u zatvorenom	Sjedišta na otvorenom
<b>Hotel Minerva</b>	Restoran	450	
	Aperitiv bar	28	100
	Cafe bar na plaži	32	100
	Noćni klub	73	
	Taverna	124	
<b>Hotel Mediteran</b>	Restoran	430	
	Kafić	36	60
<b>Hotel Podgorka</b>	Restoran	400	300
	Cocktail bar ter.		180
	Rest. i Cafe bar	150	100
	Riva Kuglana	60	200
<b>Palme</b>	Restoran	80	100
<b>UKUPNO</b>		<b>1.783</b>	<b>1.140</b>

Postojeći kapaciteti restorana i ugostiteljskih objekata Hoteli Podgora d.d. su 1.783 sjedala u zatvorenom i 1.140 sjedala na otvorenom prostoru.

## 2.5. Tržište prodaje



Tri su glavna segmenta gostiju Hotela Podgora:

- Alotmani,
- Grupe i
- Pojedinci.

Glavnina gostiju stiže u alotmanskim aranžmanima preko tour-operatora i turističkih agencija.

### 2.5.1. Iskoristivost kapaciteta

Hoteli Podgora otvoreni su od početka travnja do kraja listopada, dok je najveća posjećenost u vršnoj sezoni, odnosno srpnju i kolovozu.

Statistika broja gostiju i ostvarenih noćenja se nalazi u slijedećim tablicama:

#### ▪ Broj gostiju 2008. – 2012.

	2008.		2009.		2010.		2011.		2012.	
	Broj gostiju	%	Broj gostiju	%	Broj gostiju	%	Broj gostiju	%	Broj gostiju	%
Strani	23.341	94,64	25.111	97,2	25.340	95,53	25.640	97,93	26.086	97,79
Domaći	1.321	5,36	723	2,8	1.187	4,47	541	2,07	590	2,21
<b>UKUPNO</b>	<b>24.662</b>	<b>100</b>	<b>25.834</b>	<b>100</b>	<b>26.527</b>	<b>100</b>	<b>26.181</b>	<b>100</b>	<b>26.676</b>	<b>100</b>

U strukturi gostiju Društva Hoteli Podgora d.d. više od 95% od ukupnog broja gostiju čini strani gosti.

#### ▪ Ostvarena noćenja u hotelu i kampu u razdoblju 2008. – 2012.

Noćenja		2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
Hoteli	Domaći	5.311	3.740	3.767	2.447	3.060
	Strani	135.552	126.670	130.353	130.405	129.550
<b>UKUPNO HOTELI</b>		<b>140.863</b>	<b>130.410</b>	<b>134.120</b>	<b>132.852</b>	<b>132.610</b>
Kamp	Domaći	304	167	251	273	155
	Strani	21.228	24.778	23.450	21.973	21.723
<b>UKUPNO KAMP</b>		<b>21.532</b>	<b>24.945</b>	<b>23.701</b>	<b>22.246</b>	<b>21.878</b>
<b>UKUPNO</b>		<b>162.395</b>	<b>155.355</b>	<b>157.821</b>	<b>155.098</b>	<b>154.488</b>

Razina ukupno ostvarenih noćenja prati stanje na turističkom tržištu Republike Hrvatske.

#### ▪ Iskoristivost kapaciteta u 2012. na osnovi cijele godine

<i>Objekt</i>	<i>Kapacitet</i>	<i>Moguća noćenja u 365 dana</i>	<i>Ostvarena noćenja</i>	<i>Iskorištenost kapaciteta</i>
Mediteran	346	126.290	36.591	28,97%
Minerva	332	121.180	44.923	37,07%
Podgorka	384	140.160	51.096	36,46%
Kamp	300	109.500	21.878	19,98%

▪ **Iskoristivost kapaciteta u 2011. na osnovi cijele godine**

<i>Objekt</i>	<i>Kapacitet</i>	<i>Moguća noćenja u 365 dana</i>	<i>Ostvarena noćenja</i>	<i>Iskorištenost kapaciteta</i>
Mediteran	346	126.290	38.086	30,16%
Minerva	332	121.180	43.868	36,20%
Podgorka	384	140.160	50.898	36,31%
Kamp	300	109.500	22.246	20,32%

Prosječna ukupna iskoristivost kapaciteta smještajnih objekata društva Hoteli Podgora d.d. na razini cijele godine kreće se na razini od 31%.

Niska iskoristivost kapaciteta Društva na razini cijele godine posljedica je izrazito sezonskog poslovanja Društva.

▪ **Iskoristivost kapaciteta na osnovu dana poslovanja u 2012.**

<i>Objekt</i>	<i>Broj dana poslovanja</i>	<i>Moguća noćenja u danima poslovanja</i>	<i>Ostvarena noćenja</i>	<i>Iskorištenost kapaciteta</i>
Mediteran	126	43.596	36.591	83,93%
Minerva	206	68.392	44.923	65,68%
Podgorka	162	62.208	51.096	82,14%
Kamp	146	43.800	21.878	49,95%

Iskoristivost kapaciteta na osnovi dana poslovanja u 2012. iznosi 70,8%, ako se promatra samo iskoristivost smještajnih kapaciteta u hotelskim objektima iznosi 76,2%.

▪ **Prosječna dužina boravka 2012. godine**

<i>Objekt</i>	<i>Ostvarena noćenja</i>	<i>Broj gostiju</i>	<i>Prosječan boravak po gostu</i>
Mediteran	36.591	4.927	7,43
Minerva	44.923	9.497	4,73
Podgorka	51.096	7.326	6,97
Kamp	21.878	4.926	4,44
<b>Ukupno</b>	<b>154.488</b>	<b>26.676</b>	<b>5,79</b>

Prosječna dužina boravka po gostu u svim smještajnim objektima društva Hoteli Podgora d.d. u 2012. iznosila je 5,79 dana.

**2.5.2. Ciljna tržišta**

▪ **Struktura ostvarenih noćenja po zemljama na razini Društva u 2012. g.**

Zemlja	Noćenja				UKUPNO
	Mediteran	Minerva	Podgorka	Kamp	
Češka	15.555	5.753	12.977	11.648	45.933
Slovačka	13.458	1.019	13.487	347	28.311
Njemačka	3.259	6.683	3.866	2.081	15.889
Pojlska	1.250	7.409	4.677	1.921	15.257
Norveška	94	4.365	4.618	126	9.203
Nizozemska	28	3.204	1.821	557	5.610
Švedska	74	2.064	3.086	145	5.369
Austrija	478	3.173	902	390	4.943
Bosna i Hercegovina	454	1.937	815	635	3.841
Finska	24	2.354	919	17	3.314
Hrvatska	596	1.364	1.100	155	3.215
Slovenija	222	1.191	280	1.306	2.999
Mađarska	133	1.711	355	334	2.533
Italija	76	453	179	943	1.651
Danska		322	936	42	1.300
Rusija	448	405	256	23	1.132
Francuska	9	663	18	337	1.027
Litva	12	137	269	119	537
Švicarska	7	46	48	308	409
Ukrajina	129	146	99	4	378
Rumunjska	46	107	85	58	296
Velika Britanija	56	63	98	36	253
Ostale zemlje	183	354	205	346	1.088
<b>Ukupno noćenja</b>	<b>36.591</b>	<b>44.923</b>	<b>51.096</b>	<b>21.878</b>	<b>154.488</b>

Najveći udio u ostvarenim noćenjima društva Hoteli Podgora d.d. čine strani turisti, preko 95% u ukupnim noćenjima.

Hoteli Podgora imaju različite ciljne skupine ovisno o dobu godine. Ciljne skupine u glavnoj sezoni su obitelji s djecom i mlađa populacija srednje klase dok je izvan sezone Društvo orijentirano na stariju populaciju i pojedince.

U skladu s ciljnom skupinom su i prateće vanpansionske usluge:

- Igrališta za tenis, nogomet, košarku
- Sportovi na vodi,
- Frizerski salon,
- Salon za masažu i uljepšavanje,
- Internet,
- Bazen.

Većina ostvarenih noćenja u hotelima Podgora rezultat je alotmanskih ugovora s poznatim tour-operatorima.

▪ **Struktura noćenja prema načinu dolaska u 2012.**

	Broj noćenja	%
Agencije	130.830	85%
Ostalo	23.658	15%
<b>Ukupno noćenja</b>	<b>154.488</b>	<b>100%</b>

Ugovori s tour-operatorima potpisuju se na godinu dana. Većina ugovora potpisuje se godinu dana prije sezone. Uvjeti ugovora s tour-operatorima ovise o klijentima, tržištu i godišnjem razdoblju. Najveći tour-operatori koji posluju s hotelima Podgora su ITS (njemačko tržište); Koala Tours i Globtour (slovačko tržište); Apollo (skandinavsko tržište) te Vitkovice Tours, Nean (češko tržište).

▪ **Broj noćenja po agencijama 2012.**

<i>Naziv agencije / Hotel</i>	<i>Mediteran</i>	<i>Minerva</i>	<i>Podgora</i>	<i>Ukupno</i>	<i>%</i>
ITS	4.558	11.316	3.638	19.512	15%
APOLLO	91	8.487	9.567	18.145	14%
KOALA	7.549	-	7.971	15.520	12%
VITKOVICE TOUS	4.232	2.389	2.451	9.072	7%
GLOBTOUR - Bratislava	6.491	70	350	6.911	5%
BALTIK	132	5.528	633	6.293	5%
NEAN	371	28	3.840	4.239	3%
FTI	1.630	79	2.450	4.159	3%
MARANTA	2.908	728	7	3.643	3%
SATUR	-	2	2.919	2.921	2%
DE JONG	-	1.175	1.550	2.725	2%
KELLNER PISEK	1.114	91	1.477	2.682	2%
BOOKING.COM	620	891	503	2.014	2%
SUMADA	-	238	1.729	1.967	2%
MAESTRAL	795	-	1.118	1.913	1%
ZEMEK	1.503	337	-	1.840	1%
MISTRAL	-	1.778	-	1.778	1%
PETER LANGHOUT	-	1.680	-	1.680	1%
MEDITERAN	1.022	112	336	1.470	1%
DELFIN TOURS	385	21	973	1.379	1%
ČSAD AUTOBUSY	427	35	868	1.330	1%
TIPA TOUR	1.323	-	-	1.323	1%
VICTORIA	-	-	1.294	1.294	1%
UNILINE	63	1.142	22	1.227	1%
TERRA REISEN	-	524	409	933	1%
OSTALE AGENCIJE	995	7.590	6.275	14.860	11%
<b>Ukupno agencije</b>	<b>36.209</b>	<b>44.241</b>	<b>50.380</b>	<b>130.830</b>	<b>100%</b>

Više od 90% gostiju društva Hoteli Podgora d.d. dolazi s prostora EU.

Dok su prije rata većinu turista činili gosti iz zemelja zapadne Europe (V.Britanija, Francuska, Danska i dr.), trenutno najveći udio u strukturi gostiju zauzimaju gosti iz zemalja srednje Europe (Češka, Slovačka, Poljska).

### 2.5.3. Cijene i ugovori s agencijama

#### ▪ Cjenik 2012.

HOTEL	EUR			
	PERIOD – SEASON			
	I	II	III	IV
MINERVA *** (330)				
1 / 1 balkon,more,seaview Klima 20	33	46	54	65
1 / 1 balkon,strana,sideseav. Klima 20	31	42	49	59
1 / 2 balkon, more/seaview, klima 87	27	36	43	51
1 / 2 balkon,strana,sideseav. klima 60	25	32	39	47
PODGORKA *** (450)				
1 / 1 balkon, park view 24	27	36	43	52
1 / 2 balkon,more/seaview 46	24	32	38	44
1 / 2 balkon, parkview 82	22	28	33	38
MEDITERAN *** (380)				
1 / 1 balkon,more/seaside 10	24	31	38	44
1 / 2 balkon,more/seaside 168	20	24	32	36
Dodatak za puni pansion ( ručak ) :				
Restoran "PALME" ili "RIVA"	8	8	9	10
Bor. pristojba/Tourist tax – netto	0,8	1	1	1

SEZONA/PERIOD: I 01.04. do 19.05. i od 29.09. do 31.10. 2012.

SEZONA/PERIOD: II. 19.05. do 09.06. i od 08.09. do 29.09. 2012.

SEZONA/PERIOD: III. 09.06. do 07.07. i od 25.08. do 08.09. 2012.

SEZONA/PERIOD: IV. 07.07. do 25.08.2012.

Za boravak kraći od 3 noći cijene se uvećavaju za 30 %.

Djeca do 7 god. starosti s dvoje odraslih su u prve 2 sezone gratis a ostalo vrijeme imaju 50 % popusta.

Djeca do 12 godina u sobi s dvoje odraslih imaju 50 % popusta.

Treća osoba u trokrevetnoj iznad 12 g. ima popust 30 %.

Hoteli Podgora ugovaraju prodaju kapaciteta na nekoliko osnovnih načina :

- alotmanski ugovori za određeni kapacitet,
- ugovori sa garancijom punjenja (fiksni ugovori) uz obavezu obročnog avansnog plaćanja prije sezone,
- ugovori za grupe (posebne cijene za grupe u predsezoni i posezoni),
- individualne cijene (na upit).

U alotmanskim ugovorima ugrađene su kao standardne opcije akcije:

- 7=6 i 14=12 za predsezonu i posezonu ,
- rani booking – 10% i 6% uz obavezu ranije uplate ,
- popusti za grupe ( gratisi prema broju gostiju ).

S obzirom da više od 85% gostiju hotela čine organizirane grupe prema dogovoru s tour-operatorima i turističkim agencijama koje pri ugovaranju dobivaju određeni

popust, prosječna ostvarena cijena smještaja je u stvarnosti niža nego što je cijena predviđena cjenikom

## 2.6. Analiza tržišta nabave

Nabavom rukovodi šef nabave. Odjel nabave uspješno obavlja svoje poslove vezano za nabavu i distribuciju robe do hotela. Naročita pažnja se vodi o kvaliteti i cijeni proizvoda.

Nabava roba se odvija na temelju prikupljenih ponuda po prethodnom natječaju za nabavkom roba koji se objavi tijekom veljače u dnevnom tisku. Izdvoje se najpovoljniji dobavljači po vrstama proizvoda, naprave se tabele za sve vrste proizvoda sa najpovoljnijim dobavljačima i njihovim cijenama. Kontrola cijena i kvalitete robe je permanentna.

Društvo robu i usluge uglavnom nabavlja od domaćih dobavljača, a kao najznačajniji ističu se:

- Braća Pivac
- Apfel
- Praona d.o.o.
- Konzum d.d.
- Podgora čistoća
- Vajda
- Ina Solin
- Pekara Krka
- HEP Mreža
- Marisdata

Društvo na osnovu javnog natječaja za nabavku roba prikupi ponude raznih dobavljača te sa onima koji su najpovoljniji po kvaliteti, cijeni, sigurnosti isporuke i rokovima plaćanja nastavlja poslovati tijekom sezone. Većinom su to dobavljači s kojima Društvo dugo surađuje i koji su spremni ga djelomično i kreditirati zbog lošije likvidnosti.

Osnovne procedure u nabavi su:

- raspisivanje natječaja
- odabir najpovoljnijih dobavljača po vrstama proizvoda
- sklapanje ugovora o opskrbi
- isporuka roba na mjesto troška
- praćenje cijena

- plaćanje roba i dogovor o reprogramu dijela obveza uz osiguranje (zadužnice)

Cijene koje su dogovorene nakon dostavljanja ponude u pravilu ostaju do kraja sezone osim nekih kao što su lož ulje, el. energija i sl. na koje Društvo nema utjecaja.

## 2.7. Dugotrajna imovina Društva

### 2.7.1. Nekretnine Društva

Hoteli Podgora zauzimaju ukupnu površinu od 51.609 m<sup>2</sup>.

- Veličina zemljišta i zgrada glavnih objekata

Objekt	NGP/m <sup>2</sup>	BRP/m <sup>2</sup>	Zemljište/m <sup>2</sup>
Hotel Minerva	8.552	10.355	6.129
Depandansa Fortuna	2.070	2.373	1.313
Parkiralište			2.909
<b>UKUPNO MINERVA</b>	<b>10.622</b>	<b>12.728</b>	<b>10.351</b>
Hotel Podgorka	7.906	10.651	4.330
Paviljon Bambus	790	970	412
Paviljon Lovor	723	839	908
Bungalovi	553	669	1.153
Plinska stanica	27	33	72
Staklenik	40	46	76
<b>UKUPNO PODGORKA</b>	<b>10.039</b>	<b>13.208</b>	<b>6.951</b>
<b>DEPADANSA BORAK</b>	<b>725</b>	<b>862</b>	<b>396</b>
Hotel Mediteran - Agava	1.540	1.674	2.322
Hotel Mediteran - Oliva	1.517	1.649	1.869
Hotel Mediteran - Mimoza	1.540	1.674	2.139
Restoran/Recepcija	895	964	1.450
Paviljon Caluna	867	943	1.326
Skladište/Održavanje	125	139	276
Skladište/Praona	145	168	373
<b>UKUPNO MEDITERAN</b>	<b>6.629</b>	<b>7.211</b>	<b>9.755</b>
Auto kamp Sutikla			16.009
Recepcija	104	121	139
Teniska igrališta	1.186	1.603	4.793
Kupaonica 1	202	235	251
Kupaonica 2	29	45	45
<b>UKUPNO AUTO KAMP</b>	<b>1.521</b>	<b>2.004</b>	<b>21.237</b>
<b>Upravna zgrada</b>	<b>465</b>	<b>693</b>	<b>1.907</b>

NGP - Neto građevna površina; BRP - Bruto razvojna površina

Zemljište Auto-kampa u iznosu od 16.009 m<sup>2</sup> koje je društvo kupilo prije 1990., i na koje je upisano kao vlasnik na sudu nije ušlo u temeljni kapital i po novom ZOTZ pripada Državi.

### 2.7.2. Procjena vrijednosti nekretnina

Procjenjene vrijednosti nekretnina izradio je ovlaštenu sudskog vještaka Zdravko Matijašević. Procjene su izrađene u razdoblju od siječnja 2003. do studenog 2007. godine.

Objekt	Procijenjena vrijednost 'EUR
-Hotel Mediteran	8.993.443,50
-Hotel Minerva	15.035.628,31
-Hotel Podgorka	15.000.000,00
-Upravna zgrada	680.615,13
-Restoran Palme	810.102,60
-Depadansa Borak	374.670,58
<b>-UKUPNO EUR:</b>	<b>40.894.460,12</b>

(srednji tečaj HNB-a na 12.12.2012. EUR = 7,520981, procijenjena vrijednost imovine Društva iznosi 307.566.457,75 HRK.)

### 2.7.3. Koncesije

Hoteli Podgora imaju pravo korištenja za 42 veza u marini u Podgori (dubina vode iznosi četiri metra dok maksimalna veličina broda može biti 20 metara) i maloj marini u centru grada.

Društvo Hoteli podgora d.d. financiralo 90% izgradnje marine, na osnovi čega je dobilo pravo korištenja spomenuta 42 veza na razdoblje od 99 godina bez obveze plaćanja naknade općini Podgora.



Vezovi su opremljeni neophodnom infrastrukturom i komunalnim priključcima.

Društvo nema koncesiju na plažu. Općinske vlasti iznajmljuju objekte na plaži (prostor za iznajmljivanje skutera i pedalina te prostor za štandove s voćem i sladoledom).

## **2.8. Zaposlenici i organizacijska struktura**

### **2.8.1. Organizacijska struktura**

Društvo je organizirano u pet profitnih i pet troškovnih centara.

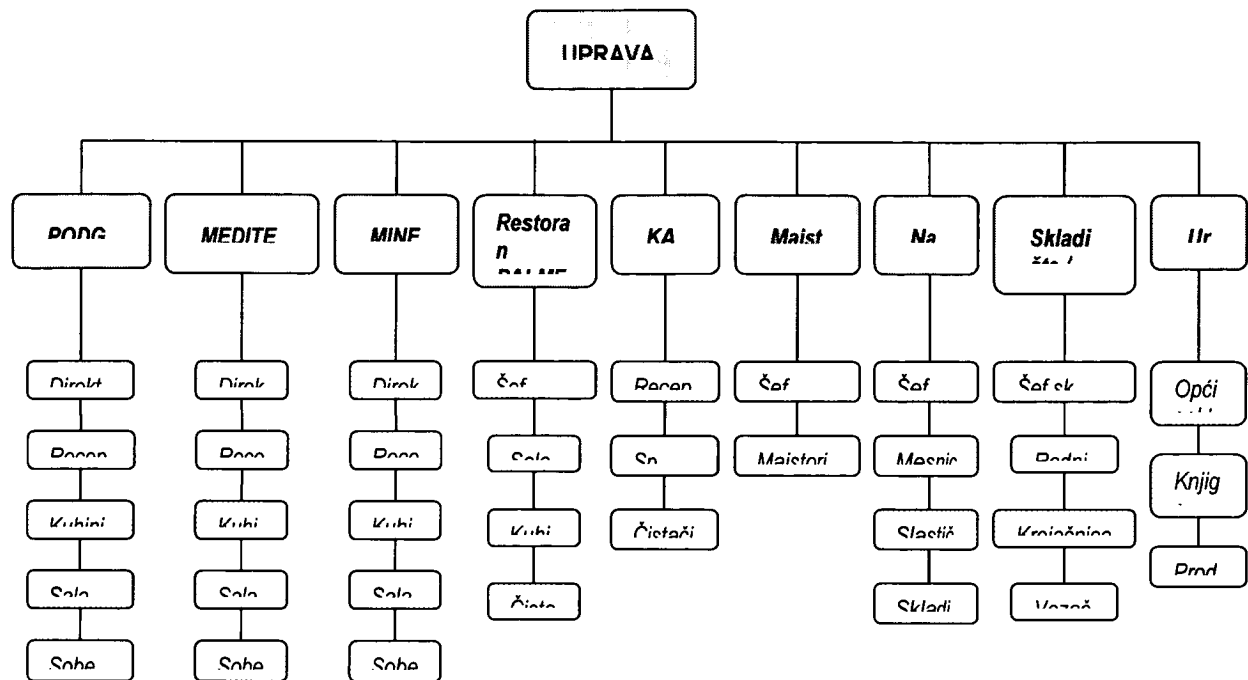
Profitni centri:

- Podgorka,
- Minerva,
- Mediteran,
- Restoran Palme,
- Auto kamp Sutikla.

Troškovni centri:

- Prodaja i marketing,
- Ugostiteljstvo,
- Financije i računovodstvo,
- Ured tajnika,
- Zalihe i održavanje.

- **Organizacijska shema**



## 2.8.2. Ljudski potencijali

Hotelima Podgora d.d. upravljaju Uprava i Nadzorni odbor.

Predsjednik Uprave Gosp. Zoran Radonić, diplomirani je ekonomist, koji je cijeli radni vijek proveo u turističkom sektoru. Predsjednik Uprave postaje u 4. mj. 2011., a prije toga je radio kao šef kontrole i Direktor prodaje. U upravi je zadužen za prodaju i marketing.

Član Uprave Damir Marević, je ekonomist koji je na tu dužnost stupio 01.07.2011. sa mjesta Direktora Financija. U upravi je zadužen za financije i razvoj.

U Društvu je na dan 30.11.2012. bilo stalno zaposleno 92 radnika. Više radne snage privremeno se angažira tijekom sezone, najčešće oko 130-150 sezonskih zaposlenika.

Prosječna starosna dob stalno zaposlenih radnika je 49 godina, dok prosječna zaposlenost u Društvu iznosi 26 godina.

### ▪ Dobna struktura zaposlenika

Dob	Broj zaposlenika
< 20 godina	
21-30 godina	4

31-40 godina	4
41-50 godina	46
51-60 godina	34
> 60 godina	4
<b>UKUPNO</b>	<b>92</b>

▪ **Kvalifikacijska struktura zaposlenika**

Kvalifikacije	Broj zaposlenika
VSS	7
VšS	4
SSS	37
VKV	4
KV	38
PKV	
NKV	2
<b>Ukupno</b>	<b>92</b>

▪ **Prosječna plaća**

	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
Prosječna bruto plaća	5.093,45	5.503,30	5.747,23	5.867,65	6.089,93	6.036,15
Prosječna neto plaća	3.828,57	4.110,67	4.208,19	4.347,63	4.486,04	4.534,48

U skladu s planom rada, stalno zaposleni radnici rade svaki dan tijekom sezone, uključujući nedjelju. Prekovremeni rad i rad praznikom/nedjeljom tijekom sezone kompenzira se slobodnim danima tijekom zime kad su hoteli zatvoreni.

## 2.9. Financijska izvješća

### 2.9.1. Računovodstvene politike i prakse

Društvo vodi svoje poslovne knjige u kunama sukladno hrvatskom zakonu i računovodstvenim načelima i praksi koje se pridržavaju društva u Hrvatskoj.

Financijska izvješća Društva su sastavljena po načelu povijesnih troškova, te sukladno hrvatskom zakonu i Međunarodnim računovodstvenim standardima.

Financijska izvješća Društva su sastavljena u kunama po službenom tečaju na dan 31.12. poslovne godine.

Dugotrajna nematerijalna imovina se sastoji od ulaganja u lučice na kojima postoji pravo na koncesiju. Amortizira se po linearnoj metodi tijekom 40 godina

Dugotrajna materijalna imovina je iskazana po povjesnom trošku uvećanom za efekat revalorizacije od 31.12.2007. godine sukladno Međunarodnim računovodstvenim standardima.

Amortizacija se obračunava po linearnoj metodi sukladno korisnom vjeku upotrebe određenog oblika imovine kako slijedi:

- Građevinski objekti      2%
- Proizvodna oprema      10%
- Ostalo                      20-50%

Troškovi popravaka i održavanja terete prihod onog obračunskog razdoblja u kojem nastanu.

Novac podrazumjeva novac u bankama i gotovinu.

Potraživanja i obveze su iskazani po njihovoj nominalnoj vrijednosti.

Zalihe su iskazane po vrijednosti troška nabave.

Prihodi se priznaju u trenutku obavljanja usluga, izdavanja fakture temeljem uvjeta iz ugovora i predstavljaju realizirane iznose, isključujući porez na dodanu vrijednost.

## 2.9.2.                      Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

### ▪    Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za 1.1.-31.12.2012.

Naziv pozicije	1.1.- 31.12. 2010.	1.1.- 31.12. 2011.	1.1.- 31.12. 2012	2012/ 2011	2012/ 2010
<b>(u '000 HRK)</b>					
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>25.054,50</b>	<b>26.560,20</b>	<b>27.708,09</b>	<b>1,05</b>	<b>1,11</b>
§ Prihodi od prodaje	23.818,40	25.272,10	26.179,28	1,04	1,10
§ Ostali poslovni prihodi	1.236,10	1.288,10	1.528,81	1,07	1,24
<b>II. POSLOVNI RASHODI</b>	<b>31.805,60</b>	<b>32.154,10</b>	<b>35.811,32</b>	<b>1,03</b>	<b>1,13</b>
§ Materijalni troškovi	11.185,70	11.203,50	12.140,78	1,03	1,09
§ Troškovi osoblja	12.025,10	11.997,00	11.572,10	0,90	0,96
§ Amortizacija	5.690,50	5.665,60	5.618,18	0,91	0,99
§ Ostali troškovi	2.159,80	2.628,50	2.552,90	0,90	1,18
§ Ostali poslovni rashodi	744,4	659,6	3.927,36	4,68	5,28
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>0,1</b>	<b>11,5</b>	<b>174,47</b>		
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>4.986,00</b>	<b>3.966,50</b>	<b>106.867,99</b>		
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>					
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>					
<b>IX. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>25.054,60</b>	<b>26.571,70</b>	<b>27.882,56</b>		
<b>X. UKUPNI RASHODI</b>	<b>36.791,60</b>	<b>36.120,60</b>	<b>142.679,32</b>		
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-11.737,00</b>	<b>-9.548,90</b>	<b>-114.796,75</b>		

§ Dobit prije oporezivanja	0	0	0
§ Gubitak prije oporezivanja	-11.737,00	-9.548,90	-114.796,75
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>			
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-11.737,00</b>	<b>-9.548,90</b>	<b>-114.796,75</b>
§ Dobit razdoblja	0	0	0
§ Gubitak razdoblja	-11.737,00	-9.548,90	-114.796,75

**Napomena:** Prilikom izrade plana financijskog i operativnog restrukturiranja društva Hoteli Podgora d.d. korišteni su financijski pokazatelji na dan 30.11.2012.godine. Pri izradi revidiranog plana dostupni su i korišteni godišnji financijski izvještaji na 31.12.2012.

Poslovni prihodi Društva u posljednje tri godine bilježe kontinuiran rast, što je u skladu s općim kretanjima na hrvatskom turističkom tržištu, te su u spomenutom period porasli su za 11%.

Od 11,6 mln hrk materijalnih troškova, utrošak sirovina iznosi cca 5,6 mln hrk a utrošak energenata cca 1,75 mln hrk i to su najzastupljeniji troškovi u strukturi materijalnih troškova.

Porast materijalnih troškova direktna je posljedica inflacije, naročito vezane za nabavku hrane i pića te na veliko povećanje cijena energenata (električne energije, goriva i loživog ulja).

### 2.9.3. Izvještaj o financijskom položaju

#### ▪ Izvještaj o financijskom položaju na 31.12.2012.

Naziv pozicije	31.12.2010	31.12.2011.	31.12.2012.
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>			
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>246.417.739</b>	<b>241.479.445</b>	<b>237.035.192</b>
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	7.593.869	7.338.962	7.079.072
II. MATERIJALNA IMOVINA	238.682.570	233.999.183	229.843.520
1. Zemljište	29.952.233	29.952.233	29.952.233
2. Građevinski objekti	205.852.321	201.752.654	197.542.533
3. Postrojenja i oprema	2.685.077	2.152.854	2.202.505
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	89.616	32.119	12.322
7. Materijalna imovina u pripremi	28.108	34.108	58.908
8. Ostala materijalna imovina	75.215	75.215	75.019
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	141.300	141.300	112.600
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>9.040.377</b>	<b>9.731.877</b>	<b>6.878.769</b>
I. ZALIHE	841.222	1.102.592	941.954
II. POTRAŽIVANJA	8.156.765	8.616.427	5.916.964
2. Potraživanja od kupaca	4.526.397	4.986.378	4.216.469
5. Potraživanja od države i drugih institucija	1.960.155	1.953.983	839
6. Ostala potraživanja	1.670.213	1.676.066	1.699.656
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	13.340	0	0
IV. NOVAC U BANCIMA I BLAGAJNI	29.050	12.858	19.851
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>1.612.019</b>	<b>1.920.638</b>	<b>1.646.538</b>
<b>E) UKUPNO AKTIVA</b>	<b>257.070.135</b>	<b>253.131.960</b>	<b>245.560.499</b>
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>			

<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>	<b>113.222.746</b>	<b>105.673.957</b>	<b>-9.122.793</b>
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	135.512.500	135.512.500	135.512.500
II. KAPITALNE REZERVE			
III. REZERVE IZ DOBITI	8.285.100	8.285.100	8.285.100
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	139.992.582	137.014.017	134.035.452
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-158.830.490	-165.588.871	-172.159.094
1. Zadržana dobit	8.935.697	11.914.262	14.892.828
2. Preneseni gubitak	167.766.187	177.503.133	-187.051.922
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	-11.736.946	-9.548.789	-114.796.751
1. Dobit poslovne godine			
2. Gubitak poslovne godine	-11.736.946	-9.548.789	-114.796.751
<b>B) REZERVIRANJA</b>			
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>95.491.039</b>	<b>97.102.845</b>	<b>200.803.519</b>
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>44.890.964</b>	<b>48.609.208</b>	<b>52.382.920</b>
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	1.525.638	1.068.535	536.159
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	1.753.547	2.196	0
4. Obveze za predujmove	1.612.000	1.920.638	1.646.538
5. Obveze prema dobavljačima	8.360.323	7.627.801	6.495.253
8. Obveze prema zaposlenicima	952.753	922.740	936.044
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	30.686.703	37.067.298	42.753.599
12. Ostale kratkoročne obveze			15.327
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>1.465.386</b>	<b>1.745.950</b>	<b>1.496.853</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA</b>	<b>255.070.135</b>	<b>253.131.960</b>	<b>245.560.499</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>			

Društvo je u 2007. godini izvršilo revalorizaciju imovine koju je radio ovlašteni sudski vještak Zdravko Matijašević u ukupnom iznosu kn 148.928.279 što je knjiženo u revalorizacijske pričuve.

Nematerijalna imovina najvećim dijelom sastoji se od vrijednosti imovine - ulaganja na tuđoj imovini, odnosno ulaganje u Lučicu, u iznosu 7.072.427 HRK.

Financijska imovina odnosi se na udjele u tvrtkama Praona d.o.o. u iznosu 112.600 HRK.

Zalihe se odnose na zalihe sirovina i materijala u skladištu, zalihe ambalaže, zalihe sitnog inventara te na sitan inventar u uporabi.

Ostala potraživanja najvećim dijelom čine potraživanja od Mistral d.o.o. u iznosu 1.529.128 hrk (89,96% u strukturi ostalih potraživanja), prema Aneksu ugovora o kupoprodaji hotela Aurora iz 2003, kojim se Mistral d.o.o. obvezuje uplatiti spomenuti iznos kad se ispune uvjeti da se može knjižiti kao vlasnik cjelokupne parcele hotela Aurora.

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja odnose se na primljene predujmove za usluge koje će društvo obaviti u 2013. prema tvrtki Maestral s.r.o., u iznosu od 213.859, prema tvrtki Mediterranean Holiday u iznosu 1.368.525 hrk i tvrtki Vitkovice Tours u iznosu 64.154 hrk..

Dugoročne obveze odnose se na obvezu prema:

- Euroleasing d.o.o.: 946 HRK

- RH Ministarstvo financija: 200.802.573 HRK

Obveze prema RH Ministarstvo financija, su obveze na temelju jamstva koje je Ministarstvo financija izdalo kao garanciju za urednu otplatu kredita Hotela Podgora d.d. Ove obveze povećane su u 2012.g. za iznos 103.042.341 hrk, što se odnosi na zatezne kamate od 1997.g. po kreditima koji su otplaćeni od strane Ministarstva financija po Državnom jamstvu.

Obveze za poreze i doprinose u iznosu od 42.753.599 hrk odnose se na neplaćene poreze i doprinose na plaće zaposlenika, neplaćenu boravišnu pristojbu, neplaćene članarine, PDV i druge neplaćene obveze.

Od ukupnih obveza za poreze i doprinose 92,6% odnosno 39.714.083 hrk odnosi se na nepodmirene doprinose obračunate na plaće zaposlenika.

Na dan 31.12.2012. društvo Hoteli Podgora d.d. nema kreditnih obveza.

### 3. SWOT Analiza

<u>Snage</u>	<u>Prilike</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokacija uz more u centru mjesta</li> <li>- dobra gastronomska ponuda</li> <li>- dodatni sadržaji (kozmetički salon, salon za masažu, bazen, najam sportske opreme, mjenjačnica suvenirnica id r.)</li> <li>- veliki smještajni kapaciteti</li> <li>- pripadnost Makarskoj rivijeri kao prepoznatom turističkom brandu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ciljno pozicioniranje na tržištu s 3+ zvjezdice</li> <li>- nedovoljni i nezadovoljavajući kapaciteti konkurencije</li> <li>- poboljšati suradnju s TZ Podgora i zajednički nastupiti na tržištu, u sklopu Makarske Rivijere</li> <li>- povećati iskoristivost kapaciteta produljenjem pred i post sezone</li> <li>- izlazak najvećeg dijela emitivnog turističkog tržišta iz recesije</li> <li>- mogućnost proširenja postojećeg parkinga i najma dijela istog</li> </ul>

<u>Slabosti</u>	<u>Prijetnje</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>- mala sredina</li><li>- nedovoljno iskorišten turistički potencijal Podgore</li><li>- jednolična turistička ponuda mjesta</li><li>- kratka predsezona i postsezona</li><li>- nezadovoljavajuća infrastruktura (nedovoljan parking)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- postojeće poslovanje poduzeća generira gubitak i nužno je financijsko restrukturiranje poduzeća</li></ul>



## 4. Plan restrukturiranja

### 4.1. Opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje uvjeta za otvaranje postupka predstečajne nagodbe

Hoteli Podgora osnovani su 1952.godine, u sastavu Makarske rivijere, kao jedno od mnogih sličnih hotelskih poduzeća na jadranskoj obali u sklopu socijalističkog samoupravnog društvenog uređenja bivše države.

Društvo doživljava **ekonomski procvat 1980-ih godina**, tijekom kojih posluje s 5 hotela i auto kampom, a strukturu gostiju čine pretežito gosti zemalja zapadne Europe, ponajviše Britanije, Francuske i skandinavskih država, te domaći turisti koji u to doba označavaju turiste s prostora bivše države.

S **ratnim događanjima** poslovanje poduzeće drastično se mijenja, turizam pada u drugi plan a hotelski kapaciteti u cijelosti se stavljaju na raspolaganje izbjeglicama iz cijele Hrvatske. U razdoblju 1991.-1995. broj izbjeglica najvećim se dijelom kretao na razini potpune iskoristivosti svih smještajnih kapaciteta društva, često prelazeći brojku od 2000 izbjeglica.

Po završetku rata Hoteli Podgora nikad više **nisu uspjeli povratiti poslovanje** na prijeratnu razinu iz više razloga:

- **Boravak izbjeglica devastirao je smještajne kapacitete društva, a procjena ratne štete kreće se na razini od cca 128 mln kuna, što direktnih što indirektnih troškova.**
- **Gubitak stranog tržišta zapadne Europe, po završetku rata pokušao se kompenzirati orijentacijom na druga europska tržišta, najvećim dijelom na turiste iz srednjeeuropskih zemalja, koji su kupci lošije platežne moći nego turisti iz bogatih zemalja zapadne Europe.**
- **Raspad zajedničke države označio je i drastično smanjenje domaćeg tržišta, odnosno gostiju s područja bivše Jugoslavije, pa danas domaći turisti označavaju kategoriju gostiju samo iz Hrvatske koji u ukupnoj strukturi gostiju čine gotovo zanemariv udio, manji od 5%.**
- **Do danas objekti društva nisu obnovljeni, veći dio smještajnih kapaciteta nije niti klimatiziran, što priječi mogućnost podizanja kvalitete i cijene usluge a samim time i orijentaciju na goste više platežne moći i ostvarivanje većih prihoda iz poslovanja.**

Jedine investicije u obnovu objekta odnose se na investicije u obnovu paviljona Lovor, koji je sastavni dio kompleksa hotela Podgorka i koji je nakon odlaska izbjeglica ostao u potpunosti devastiran, te na investiciju u hotel Minerva, u što je utrošeno cca 1,5 mln eura tijekom obnove 2004.godine.

S pravne strane značajan događaj u povijesti društva dogodio se 10. lipnja 1994. godine kada je odlukom Hrvatskog fonda za privatizaciju izvršena **pretvorba društvenog poduzeća u dioničko društvo – Hoteli Podgora d.d.**

Odlukom Skupštine od 12. listopada 2004. godine, temeljni kapital od 36.625.000,00 DM preračunat u kune iznosi 138.827.280,50 kuna. Radi izražavanja nominalnog iznosa dionice višekratnikom broja 10, temeljni kapital smanjen je za iznos od 3.314.750,50 kuna, na 135.512.500,00 kuna.

**Temeljni kapital** podijeljen je na 366.250 redovnih dionica na ime, svaka nominalnog iznosa 370,00 kuna.

Od 2000 g., društvo Hoteli Podgora d.d. prošlo je nekoliko **pokušaja privatizacije**, ali proces privatizacije nikad nije do kraja uspješno proveden, osim sporadične prodaje pojedinih objekata društva:

- 2000.g. prodan je objekt na plaži Sutikla za 125.000 eur
- 2001.g. prodan je hotel Primordia (100 kreveta) za 925.000 eur
- 2002.g. prodan je hotel Aurora (300 kreveta) za 1.500.000 eur

Trenutno društvo Hoteli Podgora d.d. upravlja slijedećim objektima:

- Hotel Minerva ,
- Hotel Podgorka ,
- Hotel Mediteran ,
- Depandansa Borak ,
- Auto kamp Sutikla - 21.237 m2 zemljišta, uključujući rekreacijske objekte i
- Upravna zgrada te restoran "Palme".

Svi hoteli u svojoj ponudi imaju nekoliko restorana, snack barova, cafe barova te objekata na plaži s ponudom hrane i pića. Društvo također ima i poslovne prostore s različitom ponudom usluga i rekreacijskih aktivnosti poput kozmetičkih salona i salona za masažu, bazena, mjenjačnice, trgovine suvenirima, iznajmljivanja sportske opreme, i sl.

**Ukupni kapaciteti društva su 1094 ležaja u hotelskom smještaju, 300 mjesta u auto kampu te 1783 sjedala u restoranima, barovima i sl. u zatvorenom prostoru i 1140 sjedala na otvorenom prostoru.**

Hoteli rade isključivo sezonski.

Unatoč izrazito sezonskom karakteru poslovanja, društvo tijekom cijelog spomenutog perioda zapošljava više od 90 stalno zaposlenih djelatnika i velik broj sezonskih djelatnika, ponekad i do 150 sezonskih zaposlenika.

Spomenute činjenice gubitka tržišta i devastacije objekata društva tijekom ratnog perioda, neuspješne dosadašnje privatizacije i neizvjesna budućnost, samo djelomično opravdavaju negativne trendove i akumulaciju gubitka u poslovanju društva.

Stoga u srpnju 2011.godine dolazi do **promjena u upravljačkoj strukturi društva**, mijenja se nadzorni odbor i biraju se novi članovi Uprave.

Nova Uprava pokušava nizom mjera preokreniti negativan trend u poslovanju, što se ponajprije očituje kroz:

- **racionalizaciju poslovanja kroz smanjenje materijalnih troškova**
- **smanjenje troška osoblja kroz smanjenje broja stalno zaposlenih djelatnika uz stimulirajuće otpremnine i smanjenje broja sezonskih djelatnika kroz bolju organizacijsku shemu poslovanja.**
- **povećanje udjela vanpansionskih prihoda u ukupnim prihodima poduzeća**

Premda su provedene mjere prouzročile određene pozitivne učinke na poslovanje društva, prije svega na porast prihoda i smanjenje gubitka na godišnjoj razini, dugogodišnji negativni trendovi, velika akumulacija gubitaka, nedovoljno oporavljena emitivna turistička tržišta i loše stanje infrastrukture hotelskih objekata prevelike su prepreke koje društvo Hoteli Podgora d.d. nije u stanju samostalno riješiti u kratkom vremenskom periodu.

Naprotiv, **na dan 30.11.2012., adekvatnost kapitala ne osigurava društvu mogućnost urednog servisiranja akumuliranih obveza**, likvidnost i solventnost poslovanja dovedeni su u pitanje, te je Uprava društva Hoteli Podgora d.d., sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, poduzelo korake za pripremu plana financijskog i operativnog restrukturiranja i postupka predstečajne nagodbe.

## 4.2. Izračun manjka likvidnih sredstava

- **Bilanca stanja na 31.03.2013.**

Naziv pozicije	31.3.2013.
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>235.702.578</b>
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	7.014.100
II. MATERIJALNA IMOVINA	228.575.878
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	112.600
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>5.154.948</b>
I. ZALIHE	943.081
II. POTRAŽIVANJA	4.062.317
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	149.550
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>4.822.545</b>
<b>E) UKUPNO AKTIVA</b>	<b>245.680.071</b>
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>	<b>-13.729.498</b>
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	135.512.500
II. KAPITALNE REZERVE	8285100
III. REZERVE IZ DOBITI	
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	134.035.452
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-286.955.844
1. Zadržana dobit	14.892.828

2. Preneseni gubitak	-301.848.672
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	-4.606.706
1. Dobit poslovne godine	
2. Gubitak poslovne godine	-4.606.706
<b>B) REZERVIRANJA</b>	
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>200.802.573</b>
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>54.222.864</b>
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>4.384.132</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA</b>	<b>245.680.071</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	

▪ **Novčani jaz (cash gap) 31.3.2013.**

		Iznos u HRK
<b>I</b>	<b>Zalihe</b>	<b>943.081</b>
<b>II</b>	<b>Potraživanja</b>	<b>4.062.317</b>
<b>III</b>	<b>Kratkoročne obveze</b>	<b>54.222.864</b>
<b>IV</b>	<b>CASH GAP (I+II-III)</b>	<b>-49.217.466</b>

Nedostatak likvidnih sredstava, prema metodologiji izračuna novčanog jaza („cash gap“), izračunat je kao razlika zbroja zaliha i potraživanja na jednoj i ukupnih kratkoročnih obveza društva na drugoj strani.

Prema priloženom izračunu, novčani jaz društva Hoteli Podgora d.d., na dan 31.3.2013. iznosi -49.217.466 HRK.

S obzirom na sezonski karakter poslovanja Društva, ovakav model izračuna nedostatka likvidnih sredstava nije primjeren za izračun potrebnih likvidnih sredstava za redovno poslovanje Društva.

Također, postupak operativnog i financijskog restrukturiranja Društva uključuje pregovore s vjerovnicima, što u konačnici dovodi do promjena određenih pozicija u bilanci Društva, pa dobivene pokazatelje treba promatrati s velikom rezervom jer odstupaju od uobičajenih pokazatelja u redovnom poslovanju Društva.

Stoga je primjerenije izračunati potrebna sredstva za nesmetano funkcioniranje poslovanja Društva u periodu studeni – travanj, odnosno perioda kada Društvo nema priliva sredstava od osnovnih djelatnosti.

Nakon 30.studenog, svake godine, Društvo Hoteli Podgora d.d. privremeno, do početka slijedeće turističke sezone, prestaje obavljati poslovnu djelatnost pružanja usluga smještaja, prehrane i ostalih ugostiteljskih usluga, zatvaranjem hotelskih objekata.

U slijedećih 6 mjeseci Društvo ne ostvaruje značajnije prilive financijskih sredstava a koji bi bili dostatni za pokriće troškova (obveza) koje Društvo generira u tom periodu (plaće za zaposlene, režijske troškove struje, vode i sl, troškovi komunalnih i sličnih naknada, troškovi usluga, bankarske usluge i drugi troškovi).

Društvo do sada iz vlastitog poslovanja nije uspjelo generirati potrebnu akumulaciju financijskih sredstava iz kojih bi se osiguralo kvalitetno financiranje trajnih obrtnih sredstava Društva, što je jedan od razloga kronične nelikvidnosti Društva te potrebe ulaska u proces restrukturiranja.

**Stvarna potreba Društva za trajnim obrtnim sredstvima iznosi cca 7,5 mln hrk.**

**Od ukupnog iznosa dokapitalizacije od strane strateškog investitora (22,5 mln kuna), nakon smanjenja iznosa duga prema Ministarstvu financija od 15,0 mln kuna iznos od 7,5 mln kuna bi se koristio za trajne potrebe obrtnih sredstava koje društvu nedostaju u zimskom periodu.**

▪ **Izračun manjka likvidnih sredstava Društva u periodu studeni-svibanj**

	Iznos hrk
<b>I Novčani primici</b>	<b>0,00</b>
<b>II Novčani izdaci</b>	<b>7.504.355</b>
-Trošak osoblja	3.129.500
-Usluge i ostali troškovi	1.861.644
-Materijalni troškovi	2.513.211
<b>III = I - II CASH GAP</b>	<b>-7.504.355</b>

▪ **Proračun novčanih izdataka**

	HRK potrebno do 31.5.
<b>Trošak osoblja</b>	<b>3.129.500</b>
<i>Stalno zaposleni</i>	<i>2.420.000</i>
Bruto plaće za 5 mjeseci	
Broj zaposlenika	80
Bruto plaća prosj.	6.050
<i>Sezonski djelatnici</i>	<i>709.500</i>
Bruto plaće za 1 mjesec	
Broj zaposlenika	129
Bruto plaća prosj.	5.500
<b>Usluge i ostali sl.troškovi</b>	<b>1.861.644</b>
Trošak usluga za period od 5 mjeseci (151 dan)	
God.trošak	4.500.000
Prosj.dnevni trošak	12.329
<b>Materijalni troškovi</b>	<b>2.513.211</b>
Troškovi hrane i pića, ovi troškovi nastaju samo tijekom turističke sezone. Izračun se odnosi za 2 mjeseca.	
God.trošak	9.209.325
<b>UKUPNO:</b>	<b>7.504.355</b>

### 4.3. Opis mjera financijskog restrukturiranja i izračun njihovih efekata na manjak likvidnih sredstava

Društvo Hoteli Podgora d.d. na 31.12.2012. ima ukupni preneseni gubitak od 301.848.673 HRK.

Ukupni kapital društva na 31.12.2012. iznosi 158.690.428 HRK.

Preneseni gubitak 2011.	-187.051.922
Gubitak 2012.	-114.796.751
<b>UKUPNO PRENESENI GUBITAK HRK</b>	<b>-301.848.673</b>
Temeljni kapital	135.512.500
Rezerve iz dobiti	8.285.100
Zadržana dobit	14.892.828
<b>UKUPNO KAPITAL HRK</b>	<b>158.690.428</b>

Rješenjem FINA-e, Regionalni centar Zagreb Klasa: UP-I/110/07/13-01/1905, Ur.br. 04-06-13-1905-70, Zagreb, 27.06.2013., **utvrđeno je stanje obveza društva Hoteli Podgora d.d. u iznosu od 253.922.793,36 kuna.**

Financijsko i operativno restrukturiranje društva Hoteli Podgora d.d. provesti će projektno društvo **Novodom d.o.o. (društvo Kaić d.o.o. je 100% vlasnik društva Novodom d.o.o.)** prema ponudi strateškog partnera u postupku predstečajne nagodbe Hoteli Podgora d.d. (ponuda potencijalnog strateškog partnera nalazi se u prilogu).

Mjere financijskog i operativnog restrukturiranja temelje se na slijedećim odrednicama:

- Smanjenje temeljnog kapitala Društva na nominalnu vrijednost dionice od 10 HRK, odnosno smanjenje temeljnog kapitala na 3.662.500 HRK
- Isključenje prava, od strane Skupštine Ciljanog društva, prvenstva za dokapitalizaciju od strane postojećih dioničara, te omogućiti dokapitalizaciju strateškom partneru.
- Ulazak strateškog partnera u vlasničku strukturu, odnosno dokapitalizaciju od strane strateškog partnera u iznosu od 22.500.000 HRK

## - Nova struktura vlasništva društva nakon provedene predviđene dokapitalizacije

Red. br.	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost 'HRK	Udio u %
<b>1</b>	<b>Investitor</b>	<b>2.250.000</b>	<b>22.500.000</b>	<b>86,00%</b>
2	AUDIO	176.083	1.760.830	6,73%
3	AUDIO (HZMO)	27.690	276.900	1,06%
4	Lucidus d.d., Zagreb	23.850	238.500	0,91%
5	AUDIO (HFP)	17.975	179.750	0,69%
6	Ostali	120.652	1.206.520	4,61%
	<b>UKUPNO:</b>	<b>2.616.250</b>	<b>26.162.500</b>	<b>100%</b>

Nadzorni odbor Društva brojao bi pet članova, od čega bi Investitor imenovao 3 člana, 1 člana bi imenovala Država (AUDIO), dok bi preostalog člana imenovao Sindikat Društva iz redova zaposlenika Društva.

Investitor bi se obvezao da neće prodavati nekretnine Društva u periodu od 4 godine od okončanja postupka predstečajne nagodbe.

- **Obveze prema Ministarstvu financija**

Obveze prema Ministarstvu financija u ukupnom iznosu od 248.358.446 kuna podmiriti će se otpisom zateznih kamata u 100% iznosu, te otpisom dijela glavnice duga, u ukupnom iznosu 173.850.912 kuna. Ostatak duga, u iznosu od 74.507.534 kune, bi se jednokratnom uplatom umanjio za iznos od 15.000.000 kuna (dio dokapitalizacije Društva). Ostatak od 59.507.534 kuna bi se refinancirao na 5 godina, što uključuje 1 godinu počeka i 4 godine otplate, uz kamatnu stopu 4,5%, na način da se otplata vrši u četiri jednake godišnje rate (na kraju godine) uz balloon od 40%.

Poček počinje s datumom početka važenja predstečajne nagodbe, prema tablici u nastavku.

Ministarstvo financija	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Dug nakon otpisa	74.507.534	59.507.534	50.581.404	41.655.274	32.729.144
Otplata iz dokapitalizacije	15.000.000				
Kamata	2.677.839	2.677.839	2.276.163	1.874.487	1.472.811
Glavnica	-	8.926.130	8.926.130	8.926.130	32.729.144
<b>Anuitet</b>	<b>2.677.839</b>	<b>11.603.969</b>	<b>11.202.293</b>	<b>10.800.617</b>	<b>34.201.955</b>
Ostatak duga	59.507.534	50.581.404	41.655.274	32.729.144	-

- **Obveze prema dobavljačima te prema društvima u većinskom državnom vlasništvu**

Obveze prema dobavljačima (u iznosu od 3.383.476 kuna) te prema društvima u većinskom državnom vlasništvu (u iznosu od 2.180.871 kuna), odnosno ukupno 5.564.347 kuna, reguliraju se na način da se otpisuje 30% glavnice, a ostatak duga reprogramira se na 3 godine uz 1 godinu počeka (1+3) i adekvantu kamatu od 4,5%, prema tablici u prilogu:

Dobavljači	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<i>Dug nakon otpisa</i>	3.895.043	3.895.043	2.596.695	1.298.348
<i>Kamata</i>	175.277	175.277	116.851	58.426
<i>Glavnica</i>	-	1.298.348	1.298.348	1.298.348
<b>Anuitet</b>	<b>175.277</b>	<b>1.473.624</b>	<b>1.415.199</b>	<b>1.356.773</b>
<b>Ostatak duga</b>	<b>3.895.043</b>	<b>2.596.695</b>	<b>1.298.348</b>	<b>-</b>

**Napomena:**

Otplatni plan pomiče se ovisno o okončanju predstečajne nagodbe. Prikazani otplatni plan je napravljen pod pretpostavkom da se postupak predstečajne nagodbe okonča do 01.01.2014. Za svaki pomak u okončanju predstečajne nagodbe za razmjerni rok se mijenja otplatni plan.

- **Investicija u obnovu hotelskih kapaciteta Društva**

Procjena je da je potrebno investirati cca 15.000.000 eur (cca 112.500.000 kuna) u razdoblju od 5 godina kako bi se postigla zadovoljavajuća razina kvalitete smještajnih kapaciteta društva (4\*\*\*\*).

Investicija će se realizirati dijelom iz vlastitih sredstava (3.750.000 eur, odnosno 28.125.000 kuna), a dijelom iz kreditnih sredstava (predviđen kredit HBOR-a u iznosu 11.250.000 eur odnosno 84.375.0000 kuna). Dakle, 25% od ukupnog iznosa bi se financiralo iz vlastitih sredstava (akumulacija iz poslovanja) te 75% kreditom banke.

*Plan otplate dugoročnog investicijskog kredita 2014.-2018., u hrk*

God	Rata	Kamata	Ukupno otplata	Ostatak duga
2014	0	0	0	84.375.000



2015	0	3.796.875	3.796.875	84.375.000
2016	0	3.796.875	3.796.875	84.375.000
2017	0	3.796.875	3.796.875	84.375.000
2018	6.026.786	3.695.173	9.721.959	78.348.214

- **Osiguranje trajnih obrtnih sredstava**

Ostatak iznosa od dokapitalizacije (od 7.500.000 kuna) će se koristiti kao obrtna sredstva s obzirom da kod društva postoji nužna potreba za obrtnim sredstvima, pogotovo iz razloga što društvo postiže negativan rezultat iz operativnog poslovanja.

#### 4.4. Opis mjera operativnog restrukturiranja

Operativno restrukturiranje Društva omogućiti će povećanje prihoda i smanjenje troškova provođenjem niza mjera koje će osigurati likvidnost i stabilnost budućeg poslovanja Društva:

1. Osnaživanje funkcije prodaje, marketinga te kontrolinga
2. Bolje i kvalitetnije upravljanje troškovima, te bolja kontrola istih
3. Zadržavanje broja zaposlenika na sadašnjoj razini
4. Uvođenje hotela u međunarodni hotelski lanac – brand Karisma Hotels Adriatic (Karisma, TUI i Agrokor) s ciljem unapređenja turističke ponude i standarda

Plan ulaganja i terminski plan	
Pozicioniranje/Standard:	4* standard
Broj planiranih soba:	Za sada planirano samo ulaganje u postojeće kapacitete bez povećanja istih
Hotelski lanac	Karisma Hotels Adriatic (TUI)
Struktura kapaciteta	Ukupni kapaciteti društva su 1094 ležaja u hotelskom smještaju, 300 mjesta u auto kampu te 1783 sjedala u restoranima, barovima i sl. u zatvorenom prostoru i 1140 sjedala na otvorenom prostoru.
Dodatni sadržaji	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lobby sa shopping zonom</li> <li>▪ 3 restorana, različita po tipu i ponudi</li> <li>▪ The Club House sa barom, privatnim prostorijama i knjižnicom</li> <li>▪ Prostor za sastanke</li> <li>▪ Spa i wellness centar</li> <li>▪ Vanjski bazeni sa sunčalištima i vanjskim barom</li> <li>▪ Uređene plaže i šetnice</li> </ul>
Ukupan broj zaposlenih:	Cca 200 od čega 80 stalno zaposlenih
Površina u BRP:	40.000 m <sup>2</sup>

## 4.5. Plan poslovanja

### 4.5.1. Prihodi

Prihodi u 2013. godini planirani su na postojećoj razini, uz povećanje prihoda u 2014. za 15%.

Tijekom sezone 2015. očekuje se završetak investicije i ostvarenje planiranih prihoda.

Uvođenje hotela u međunarodni hotelski lanac – brand Karisma Hotels Adriatic (Karisma, TUI i Agrokor) omogućiti će povećanje cijena i unaprijeđenje turističke ponude i standarda.

- **Izračun pansionskih prihoda**

	eur	hrk
Broj ležajeva	1094	
Pros.j.cijena po ležaju	50	375
Broj dana	145	
<b>Ukupan prihod:</b>	<b>7.931.500</b>	<b>59.486.250</b>

Vanpansionski prihodi planiraju se na razini cca 10-12% od ukupnih prihoda.

- **Rekapitulacija ukupnih prihoda:**

	2014	2015	2016	2017	2018
Pansionski prihodi	26.500.000	50.025.000	59.486.250	59.486.250	59.486.250
Vanpansionski i ostali prihodi	3.250.000	4.750.000	6.800.000	6.800.000	6.800.000
<b>UKUPNO:</b>	<b>29.750.000</b>	<b>54.775.000</b>	<b>66.286.250</b>	<b>66.286.250</b>	<b>66.286.250</b>

Očekuje se dostizanje optimalnih kapaciteta u 2016. godini.

#### 4.5.2. Rashodi

##### ▪ Trošak osoblja

Plaće osoblja planiraju se tijekom 2014. na razini 2013. godini, odnosno cca 10,690 mln kuna.

Po završetku investicije, broj zaposlenih će se zadržati na istoj razini, uz povećanje prosječne bruto plaće, na ukupnu razinu od cca 14,1 mln kuna godišnje.

Stalno zaposleni	
<b>Broj</b>	<b>80</b>
	7.000
Prosj.mj.bruto plaća	
	<b>6.720.000</b>
<b>Godišnji trošak</b>	
Sezonski	
	6.200
<b>Broj</b>	<b>10</b>
Prosj.mj.bruto plaća	
	<b>7.440.000</b>
Broj mjeseci rada	
	6.200
<b>Godišnji Trošak</b>	
<b>Ukupno bruto god.plaća</b>	<b>14.160.000</b>

##### ▪ Materijalni i ostali troškovi

Materijalni su troškovi planirani na razini cca 30% od poslovnih prihoda, dok se ostali prihodi planiraju na razini cca 10% od ostvarenih poslovnih prihoda.

##### ▪ Rekapitulacija rashoda

	2014	2015	2016	2017	2018
Trošak osoblja	10.690.000	14.160.000	14.160.000	14.160.000	14.160.000
Materijalni i ostali troškovi	10.250.000	21.910.000	26.514.500	26.514.500	26.514.500
<b>Ukupno:</b>	<b>20.940.000</b>	<b>36.070.000</b>	<b>40.674.500</b>	<b>40.674.500</b>	<b>40.674.500</b>

## 4.5.3. Račun dobiti i gubitka 2013.-2018.

Godina / Stavka	2013 1	2014 2	2015 3	2016 4	2017 5	2018 6
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>204.520.217</b>	<b>29.750.000</b>	<b>54.775.000</b>	<b>66.286.250</b>	<b>66.286.250</b>	<b>66.286.250</b>
<i>Pansion/polupansion</i>	<i>26.000.000</i>	<i>26.500.000</i>	<i>50.025.000</i>	<i>59.486.250</i>	<i>59.486.250</i>	<i>59.486.250</i>
<i>Vanpansion</i>	<i>3.000.000</i>	<i>3.250.000</i>	<i>4.750.000</i>	<i>6.800.000</i>	<i>6.800.000</i>	<i>6.800.000</i>
<i>Izvanredni prihod</i>	<i>175.520.217</i>					
<b>Rashodi ukupno</b>	<b>21.500.000</b>	<b>20.940.000</b>	<b>36.070.000</b>	<b>40.674.500</b>	<b>40.674.500</b>	<b>40.674.500</b>
<i>Materijalni i ostali troškovi</i>	<i>10.000.000</i>	<i>10.250.000</i>	<i>21.910.000</i>	<i>26.514.500</i>	<i>26.514.500</i>	<i>26.514.500</i>
<i>Trošak osoblja</i>	<i>10.690.000</i>	<i>10.690.000</i>	<i>14.160.000</i>	<i>14.160.000</i>	<i>14.160.000</i>	<i>14.160.000</i>
<i>Otpremnine</i>	<i>810.000</i>					
<b>EBITDA (Dobit prije amortizacije, kamata i poreza)</b>	<b>183.020.217</b>	<b>8.810.000</b>	<b>18.705.000</b>	<b>25.611.750</b>	<b>25.611.750</b>	<b>25.611.750</b>
<i>Amortizacija</i>	<i>5.500.000</i>	<i>5.500.000</i>	<i>6.500.000</i>	<i>6.500.000</i>	<i>6.500.000</i>	<i>6.500.000</i>
<b>EBIT (Dobit prije kamata i poreza)</b>	<b>177.520.217</b>	<b>3.310.000</b>	<b>12.205.000</b>	<b>19.111.750</b>	<b>19.111.750</b>	<b>19.111.750</b>
<i>Financijski rashodi</i>	<i>200.000</i>	<i>2.853.116</i>	<i>6.649.991</i>	<i>6.189.889</i>	<i>5.729.788</i>	<i>5.167.984</i>
<b>Bruto dobit</b>	<b>177.320.217</b>	<b>456.884</b>	<b>5.555.009</b>	<b>12.921.861</b>	<b>13.381.962</b>	<b>13.943.766</b>
<i>Osnovica za porez</i>						
<i>Porez na dobit</i>		<i>91.377</i>	<i>1.111.002</i>	<i>2.584.372</i>	<i>2.676.392</i>	<i>2.788.753</i>
<b>NETO DOBIT</b>	<b>177.320.217</b>	<b>365.507</b>	<b>4.444.007</b>	<b>10.337.489</b>	<b>10.705.570</b>	<b>11.155.013</b>
<b>Kumulativ neto dobiti</b>	<b>177.320.217</b>	<b>177.685.724</b>	<b>182.129.731</b>	<b>192.467.220</b>	<b>203.172.790</b>	<b>214.327.803</b>

Izvanredni prihodi u 2013. odnose se na otpis obveza.

## 4.5.4. Finansijski tok 2013.-2018.

Godina / Stavka	2013 1	2014 2	2015 3	2016 4	2017 5	2018 6
<b>PRIMICI</b>	<b>29.000.000</b>	<b>127.250.000</b>	<b>77.275.000</b>	<b>66.286.250</b>	<b>66.286.250</b>	<b>73.786.250</b>
Ukupni prihodi od poslovanja	29.000.000	29.750.000	54.775.000	66.286.250	66.286.250	66.286.250
<i>Investicija vl.-dokapitalizacija</i>		<i>7.500.000</i>				
<i>Investicije (vlastita)</i>		<i>20.000.000</i>	<i>8.125.000</i>			
<i>Investicije - kredit HBOR</i>		<i>70.000.000</i>	<i>14.375.000</i>			
Ostatak projekta	0	0	0	0	0	7.500.000
<i>Obrtna sredstva</i>						<i>7.500.000</i>
<b>IZDACI</b>	<b>21.500.000</b>	<b>121.384.493</b>	<b>76.555.470</b>	<b>59.673.239</b>	<b>59.305.157</b>	<b>87.387.167</b>
<b>Investicije</b>		<b>97.500.000</b>	<b>22.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<i>Investicije u nova osnovna sredstva - obnova hotela</i>		<i>90.000.000</i>	<i>22.500.000</i>			
<i>Investicije u nova obrtna sredstva</i>		<i>7.500.000</i>				
<b>Troškovi poslovanja</b>	<b>21.500.000</b>	<b>20.940.000</b>	<b>36.070.000</b>	<b>40.674.500</b>	<b>40.674.500</b>	<b>40.674.500</b>
<i>Materijalni i ostali troškovi</i>	<i>10.000.000</i>	<i>10.250.000</i>	<i>21.910.000</i>	<i>26.514.500</i>	<i>26.514.500</i>	<i>26.514.500</i>
<i>Trošak osoblja</i>	<i>10.690.000</i>	<i>10.690.000</i>	<i>14.160.000</i>	<i>14.160.000</i>	<i>14.160.000</i>	<i>14.160.000</i>
<i>Otpremnine</i>	<i>810.000</i>					
<b>Porezi iz dobiti</b>	<b>0</b>	<b>91.377</b>	<b>1.111.002</b>	<b>2.584.372</b>	<b>2.676.392</b>	<b>2.788.753</b>
<b>Obveze prema kreditima</b>		<b>2.853.116</b>	<b>16.874.468</b>	<b>16.414.367</b>	<b>15.954.265</b>	<b>43.923.914</b>
<i>-Min.fin</i>		<i>2.677.839</i>	<i>11.603.969</i>	<i>11.202.293</i>	<i>10.800.617</i>	<i>34.201.955</i>
<i>-Dobavljači i društva u drž.vlasništvu</i>		<i>175.277</i>	<i>1.473.624</i>	<i>1.415.199</i>	<i>1.356.773</i>	
<i>-HBOR</i>		<i>0</i>	<i>3.796.875</i>	<i>3.796.875</i>	<i>3.796.875</i>	<i>9.721.959</i>
<b>NETO PRIMICI</b>	<b>7.500.000</b>	<b>5.865.507</b>	<b>719.530</b>	<b>6.613.011</b>	<b>6.981.093</b>	<b>-13.600.917</b>
<b>Kumulativ neto primitaka</b>	<b>7.500.000</b>	<b>13.365.507</b>	<b>14.085.037</b>	<b>20.698.048</b>	<b>27.679.141</b>	<b>14.078.224</b>

Odljev u finansijskom toku u 2014. i 2015., odnosi se na investiciju u obnovu hotelskih sadržaja.

Ostatak uložених sredstava strateškog partnera zadržava se na računu Društva.

## 4.6. Bilanca

Stavka / godina	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>AKTIVA</b>												
1. Dugotrajna imovina	231.305.103	317.680.103	311.180.102	304.680.103	292.153.316	285.653.316						
Postojeća imovina		227.680.103	198.680.102	304.680.103	292.153.316	285.653.316						
investicija u tjeku		90.000.000	112.500.000									
Nova ulaganja u mat.dug.imovinu (obnova hotela)												
Financijska imovina	15.000.000	20.865.507	21.585.037	28.198.048	35.179.141	14.078.224						
2. Kratkotrajna imovina	15.000.000	20.865.507	21.585.037	28.198.048	35.179.141	14.078.224						
Novac												
3. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	1.646.538	1.646.538	1.646.538	1.646.538	1.646.538	1.646.538						
<b>4. Ukupno aktiva</b>	<b>247.951.641</b>	<b>340.192.148</b>	<b>334.411.677</b>	<b>334.524.689</b>	<b>328.978.995</b>	<b>301.378.078</b>						
<b>PASIVA</b>												
1. Kapital i rezerve	168.197.424	191.062.931	195.506.938	205.844.427	216.549.997	227.705.010						
Upisani kapital	135.512.500	26.162.500	26.162.500	26.162.500	26.162.500	26.162.500						
Rezerve	8.285.100	8.285.100	8.285.100	8.285.100	8.285.100	8.285.100						
Revalorizacijske rezerve	131.056.886	128.078.321	125.099.755	122.121.190	119.142.624	116.164.059						
Dobit/gubitak tekuće godine	177.320.217	365.507	4.444.007	10.337.489	10.705.570	11.155.013						
Zadržana dobit / preneseni gubitak	-301.848.673	7.321.544	7.687.051	12.131.058	22.468.547	33.174.117						
Realizirane revalorizacijske rezerve u tekućoj godini	2.978.566	2.978.566	2.978.566	2.978.566	2.978.566	2.978.566						
Zadržani dobitak iz revalorizacijske pričuve	14.892.828	17.871.394	20.849.959	23.828.525	26.807.090	29.785.656						
2. Dugoročne obveze	78.402.577	147.777.577	137.553.099	127.328.622	111.077.358	72.321.429						
Kredit HBOR-a		84.375.000	84.375.000	84.375.000	78.348.214	72.321.429						
dobavljači i društva u drž. Vl.	3.895.043	3.895.043	2.596.695	1.298.348								
Obveze prema Min.fin.	74.507.534	59.507.534	50.581.404	41.655.274	32.729.144							
3. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	1.351.640	1.351.640	1.351.640	1.351.640	1.351.640	1.351.640						
<b>4. Ukupno pasiva</b>	<b>247.951.641</b>	<b>340.192.148</b>	<b>334.411.677</b>	<b>334.524.689</b>	<b>328.978.995</b>	<b>301.378.078</b>						

## 4.7. Pregled obveza društva Hoteli Podgora d.d. s prijedlogom otpisa na 10.4.2013.

RB	OIB	NAZIV VJEROVNIKA	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE NA 10.04.2013	VRSTA TRAŽBINE	PRIJEDLOG VISINE OTPISA	IZNOS OTPISANI OBVEZA	PREOSTALI IZNOS ZA OTPLATU
1	18683136487	Ministarstvo financija - Porezna uprava	39.652.588,21		70%	27.756.811,75	11.895.776,46
		Ministarstvo financija - jamstvo o kreditima	208.705.858,11	Razlučno pravo - izjava o odricanju	70%	146.094.100,68	62.611.757,43
		<b>Ukupno ministarstvo financija</b>	<b>248.358.446,32</b>			<b>173.850.912,43</b>	<b>74.507.533,89</b>
2	20939574622	APFEL D.O.O	75.348,25	neosigurana tražbina	30,00%	22.604,48	52.743,78
3	28128148322	MESNA INDUSTRIJA BRAČA PIVAC D.O.O.	888.379,92	neosigurana tražbina	30,00%	266.513,98	621.865,94
4	26187994862	CROATIA OSIGURANJE D.D.	241.206,72	neosigurana tražbina	30,00%	72.362,02	168.844,70
5	08747165305	DELTA TONERI D.O.O.	486,25	neosigurana tražbina	30,00%	145,88	340,38
6	66165023667	DELTA -ST D.O.O.	10.399,52	neosigurana tražbina	30,00%	3.119,86	7.279,66
7	12762012664	DEMIT D.O.O.	3.375,00	neosigurana tražbina	30,00%	1.012,50	2.362,50
8	91499760033	DVD MAKARSKA	54.425,65	neosigurana tražbina	30,00%	16.327,70	38.097,96
9	92962429192	EMAUS D.O.O.	744,50	neosigurana tražbina	30,00%	223,35	521,15
10	53677246393	ERCEG USLUŽNA- PROIZVODNA ZADRUGA	1.328,60	neosigurana tražbina	30,00%	398,58	930,02
11	22694857747	EUROHERC D.D.	0,90	neosigurana tražbina	30,00%	0,27	0,63
12	21357042045	FIL-VINA D.O.O.	349,90	neosigurana tražbina	30,00%	104,97	244,93
13	85821130368	FINANCIJSKA AGENCIJA	62,50	neosigurana tražbina	30,00%	18,75	43,75
14	09191580513	FRIGOMOTORS D.O.O.	21.135,45	neosigurana tražbina	30,00%	6.340,64	14.794,82
15	24612651044	GENERALTURIST D.O.O.	3.794,54	neosigurana tražbina	30,00%	1.138,36	2.656,18
16	46830600751	HEP-MREŽA D.O.O.	42.578,56	neosigurana tražbina	30,00%	12.773,57	29.804,99
17	63073332379	HEP-OPSKRBA D.O.O	11.502,08	neosigurana tražbina	30,00%	3.450,62	8.051,46
18	08761114198	HIGISAN D.O.O.	22.895,47	neosigurana tražbina	30,00%	6.868,64	16.026,83
19	67874107622	MISTRAL D.O.O.	14.195,43	neosigurana tražbina	30,00%	4.258,63	9.936,80
20	68419124305	HRT-ODJEL PRETPLATE	209.733,10	neosigurana tražbina	30,00%	62.919,93	146.813,17
21	69693144506	HRVATSKE ŠUME D.O.O.	59.445,57	neosigurana tražbina	30,00%	17.833,67	41.611,90
22	28921383001	HRVATSKE VODE ZAGREB	524.491,73	neosigurana tražbina	30,00%	157.347,52	367.144,21
23	18376805890	RRIF D.O.O.	1.276,00	neosigurana tražbina	30,00%	382,80	893,20



24	50945694177	HRVATSKO UDRUŽENJE HOTELJERA	5.220,00	neosigurana tražbina	30,00%	1.566,00	3.654,00
25	02297833542	IMOTA D.D.	26.547,57	neosigurana tražbina	30,00%	7.964,27	18.583,30
26	21777333810	ING ATEST D.O.O.	19.875,00	neosigurana tražbina	30,00%	5.962,50	13.912,50
27	76616687650	ITAL-ICE D.O.O.	94.106,42	neosigurana tražbina	30,00%	28.231,93	65.874,49
28	76239571590	K.B.CIKLON D.O.O.	9.791,66	neosigurana tražbina	30,00%	2.937,50	6.854,16
29	38720065593	KINGTRADE D.O.O.	63.251,84	neosigurana tražbina	30,00%	18.975,55	44.276,29
30	89422374292	KNEZOVIĆ IVANA	3.250,00	neosigurana tražbina	30,00%	975,00	2.275,00
31	29955634590	KONZUM D.D.	72.760,30	neosigurana tražbina	30,00%	21.828,09	50.932,21
32	87955947581	LEDO D.D.	579,40	neosigurana tražbina	30,00%	173,82	405,58
33	41274793973	MANTIS D.O.O.	36.200,00	neosigurana tražbina	30,00%	10.860,00	25.340,00
34	71358542463	MARISDATA D.O.O.	134.508,53	neosigurana tražbina	30,00%	40.352,56	94.155,97
35	99063036581	MEDIPROM D.O.O.	17.716,88	neosigurana tražbina	30,00%	5.315,06	12.401,82
36	75313284325	MERLINCOMPANY D.O.O.	61.809,59	neosigurana tražbina	30,00%	18.542,88	43.266,71
37	24523894284	MLADEN I OTAC D.O.O.	926,99	neosigurana tražbina	30,00%	278,10	648,89
38	64546066176	NARODNE NOVINE D.D.	3.412,51	neosigurana tražbina	30,00%	1.023,75	2.388,76
39	28934782731	NATURAL	7.170,00	neosigurana tražbina	30,00%	2.151,00	5.019,00
40	21013186433	NEMČIĆ IVAN	29.312,50	neosigurana tražbina	30,00%	8.793,75	20.518,75
41	38515917760	NOVITAS D.O.O.	11.775,00	neosigurana tražbina	30,00%	3.532,50	8.242,50
42	87761142122	OPĆINA PODGORA	94.569,00	neosigurana tražbina	30,00%	28.370,70	66.198,30
43	76080865307	OTIS DIZALA D.O.O.	76.813,71	neosigurana tražbina	30,00%	23.044,11	53.769,60
44	75422877434	PEJKOVIĆ ANTE	416,25	neosigurana tražbina	30,00%	124,88	291,38
45	06621821265	PEKARA KRKA D.O.O.	295.872,78	neosigurana tražbina	30,00%	88.761,83	207.110,95
46	78909170415	PIK VRBOVEC D.D.	6.395,91	neosigurana tražbina	30,00%	1.918,77	4.477,14
47	19692340650	PODGORA ČISTOĆA D.O.O.	559.260,05	neosigurana tražbina	30,00%	167.778,02	391.482,04
48	18928523252	PODRAVKA D.D.	9.485,56	neosigurana tražbina	30,00%	2.845,67	6.639,89
49	89400558576	PRAONA D.O.O.	437.951,05	neosigurana tražbina	30,00%	131.385,32	306.565,74
50	02535697732	PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D.	508,60	neosigurana tražbina	30,00%	152,58	356,02
51	97371852825	REVINVEST D.O.O.	25.120,00	neosigurana tražbina	30,00%	7.536,00	17.584,00
52	37879152548	SAPONIA D.D.	10.968,79	neosigurana tražbina	30,00%	3.290,64	7.678,15
53	64406809162	SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO D.D.	9.595,28	neosigurana tražbina	30,00%	2.878,58	6.716,70

54	52963754557	TARDI D.O.O.	18.647,72	neosigurana tražbina	30,00%	5.594,32	13.053,40
55	82584566374	TZ OPĆINE PODGORA	524.334,43	neosigurana tražbina	30,00%	157.300,33	367.034,10
56	16257048014	MESNA INDUSTRIJA - VAJDA D.D.	3.572,89	neosigurana tražbina	30,00%	1.071,87	2.501,02
57	49001727560	VATEL D.O.O.	5.820,00	neosigurana tražbina	30,00%	1.746,00	4.074,00
58	66443414138	VEDDIS D.O.O.	5.273,75	neosigurana tražbina	30,00%	1.582,13	3.691,63
59	08642541928	VODOINSTALATERSKI OBRT IVAN ČULAV	1.000,00	neosigurana tražbina	30,00%	300,00	700,00
60	06527308831	VODOVOD D.O.O.	246.081,74	neosigurana tražbina	30,00%	73.824,52	172.257,22
61	39823007255	VOX BRANKO D.O.O.	25.976,43	neosigurana tražbina	30,00%	7.792,93	18.183,50
62	92963223473	ZAGREBAČKA BANKA D.D. - PROVIZIJE	22,96	neosigurana tražbina	30,00%	6,89	16,07
63	84368186611	ZAGREBAČKA BURZA D.D.	20.358,81	neosigurana tražbina	30,00%	6.107,64	14.251,17
64	71734673040	ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED	15.558,25	neosigurana tražbina	30,00%	4.667,48	10.890,78
65	56668956985	ZAMP	150.222,31	neosigurana tražbina	30,00%	45.066,69	105.155,62
66	66803462860	ZANI U.O. ZDRAVKA ZANINIVIĆ	6.862,00	neosigurana tražbina	30,00%	2.058,60	4.803,40
67	28737940650	ZAŠTITA INSPEKT D.O.O.	6.750,00	neosigurana tražbina	30,00%	2.025,00	4.725,00
68	54948902275	ZAVOD ZA JAVNO ZDRAVSTVO	208.638,63	neosigurana tražbina	30,00%	62.591,59	146.047,04
69	91492011748	ZVIJEZDA D.D.	862,52	neosigurana tražbina	30,00%	258,76	603,76
70	81793146560	HRVATSKI TELEKOM D.D.	12.037,79	neosigurana tražbina	30,00%	3.611,34	8.426,45
<b>UKUPNO:</b>			<b>253.922.793,36</b>			<b>175.520.216,54</b>	<b>78.402.576,82</b>

Razlučni vjerovnici koji nisu dali izjavu o odricanju (nemaju pravo glasa):

- CROATIA OSIGURANJE, OIB: 26187994862,

Iznos prijavljene tražbine: 549.045,96 kuna

**Napomena:**

Provedbom plana operativnog i financijskog restrukturiranja, društvo Hoteli Podgora d.d. u 2014.g. osigurava i solventnost i likvidnost, odnosno opravdava postupak provođenja predstečajne nagodbe.

Adekvatnošću kapitala (smanjenjem udjela gubitka u kapitalu ispod 50%) postiže se solventnost, dok se ulaskom strateškog partnera osiguravaju sredstva za financiranje uređenja hotelskih smještajnih objekata i pratećih sadržaja, te se osigurava dostatan iznos raspoloživih sredstava na računu Društva za potrebe obrtnih sredstava i drugih sredstava za uredno poslovanje Društva, čime se osigurava likvidnost i omogućava Društvu da kroz provedbu daljnjih mjera operativnog restrukturiranja značajno poveća svoje prihode i dobit za vlasnika čime u konačnici opravdava investiciju strateškog partnera ulaska u vlasništvo Društva.

## **PRILOG I**

**Kaić d.o.o.**

**Izmijenjena ponuda potencijalnog strateškog partnera u postupku predstečajne nagodbe Hotela Podgora d.d., od 11.listopada 2013.**

**PRILOG II**

Kaić d.o.o.

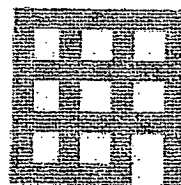
Dodatak ponudi od 11.listopada 2013.

HOTELI PODGORA d.d.

Predsjednik Uprave

Zoran Radonić





**kaić**

d.o.o Zagreb

Ilica 109

OIB 67154708735

Tel.: +385 1 3705 313

+385 1 3771 565

Fax.: +385 1 3740 750

E-mail: [info@kaic.hr](mailto:info@kaic.hr)

Web: [www.kaic.hr](http://www.kaic.hr)

**Kaić d.o.o.**

IZMJENJENA PONUDA POTENCIJALNOG STRATEŠKOG PARTNERA  
U POSTUPKU PREDSTEČAJNE NAGODBE HOTELA PODGORA d.d.

U Zagrebu, 11. listopada 2013 godine

## 1. Uvod

Ovim putem društvo Kaić d.o.o., Zagreb, OIB: iskazuje zanimanje te dostavlja indikativne uvjete oko moguće poslovne suradnje koja se odnosi na dokapitalizaciju Društva HOTELI PODGORA d.d. ( u daljnjem tekstu: Ciljano Društvo), te sudjelovanje u postupku predstečajne nagodbe kao strateški partner.

Konačni cilj jest preuzimanje 86% dionica Ciljanog društva kroz povećanje temeljnog kapitala uplatom u novcu, te razvoj turističke djelatnosti, kao i razvoja turističke destinacije sukladno internacionalnoj praksi i ostalim uvjetima, te pozitivnim propisima EU.

Želimo skrenuti pažnju na dostavljeni profil poslovanja našeg Društva.

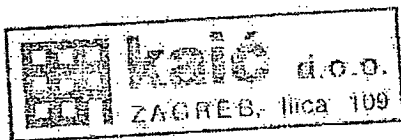
Također želimo istaknuti da bi nositelj posla bilo društvo Novodom d.o.o., Zagreb, OIB: 24640093667 (U daljnjem tekstu: Strateški partner i/ili Investitor), u 100% vlasništvu društva Kaić d.o.o. (temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 10.10.2013.).

Transakcija bi bila strukturirana na sljedeći način, društvo Kaić d.o.o. bi dokapitaliziralo društvo Novodom d.o.o. u punom iznosu dokapitalizacije od HRK 22.500.000, a za koji iznos bi društvo Novodom d.o.o. dokapitaliziralo Hotele Podgora d.d. sve sukladno ponudi.

Za sva dodatna pitanja i dokumentaciju, kao i prijedloge budućeg stanja stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,

Luka Kaić



U Zagrebu, 11. listopada 2013. godine.

NOVODOM d.o.o.  
Ilica 109, Zagreb

# Sadržaj

1. Uvod .....	2
2. Ponuda strateškog partnera .....	4
3. Povijesni rezultati poslovanja .....	5
4. Skraćeni plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva .....	8
5. Ponuda iznosa i rokova namirenja utvrđenih tražbina vjerovnicima društva .....	9
6. Plan ulaganja u kapacitete i dodatne sadržaje .....	10
7. Plan zapošljavanja .....	11
8. Nove struktura vlasništva Ciljanog društva nakon provedene predviđene dokapitalizacije.....	12
9. Ostale napomene .....	13

## 2. Ponuda strateškog partnera

Ciljano Društvo	Hoteli Podgora d.d.
Strateški partner	Projektno društvo Novodom d.o.o. je nositelj posla (društvo Kaić d.o.o. je 100% vlasnik društva Novodom d.o.o.)
Okvirni iznos dokapitalizacije	22.500.000 HRK jednokratna uplata u roku od 5 (pet) radnih dana od sklapanja ugovora.
Ciljani postotak vlasništva	86% dionica Društva.
Oblik dokapitalizacije	Povećanjem temeljnog kapitala Ciljanog Društva uplatom jednokratnog iznosa dokapitalizacije u 2014 godini, sukladno indikativnom planu financijskog i operativnog restrukturiranja
Zakonski okvir	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zakon o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi</li><li>▪ Zakon o trgovačkim društvima</li><li>▪ Ostali pozitivni propisi RH</li></ul>
Sredstva osiguranja	Platežna garancija u iznosu planirane dokapitalizacije od kn 22.50 mil dostavila bi se najkasnije do ročišta za glasovanje o prihvatanju Plana financijskog i operativnog restrukturiranja, naravno, uz uvjet da se do tog roka usuglasi tekst bankarske garancije između nalogodavca garancije i korisnika garancije. Prethodno dostavljanju bankarske garancije bilo bi dostavljeno neobvezujuće pismo namjere banke.
Operativno preuzimanje	Ciljani rok za operativno preuzimanje Društva prvi kvartal 2014. godine.
Ostali preduvjeti	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Definiranje i usklađenje potrebne pravne dokumentacije i odluka potrebnih za provođenje procesa preuzimanja.</li><li>▪ Definiranje procesa i odnosa između Nagodbenog vijeća, Ministarstva turizma, Ministarstva financija i Agencije za upravljanje državnom imovinom.</li><li>▪ Definiranje poticaja Vlade Republike Hrvatske i način korištenja istih u slučaju udovoljavanja uvjetima, te komunikacija sa nadležnim ministarstvima.</li></ul>



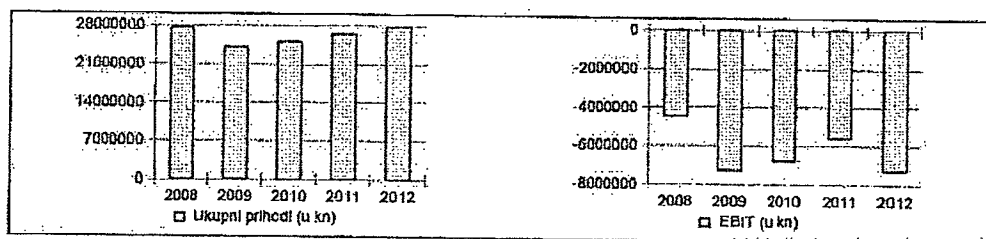
### 3. Povijesni rezultati poslovanja

Temeljne informacije:

HOTELI PODGORA d.d.		OSNOVNI PODACI	
Adresa	Mrkusica Dvori 2, Podgora	<b>Provjera poslovanja</b> <input checked="" type="checkbox"/> uobičajena	
Osnivanje	Trgovacki sud u Splitu 1975. godine	<b>✓ Prihod: 2011 (kn)</b> 26.571.800	
Porijeklo kapitala	100% domaci kapital	<b>Prihod: 2012 (kn)</b> 27.882.600	
Veličina	2 - srednje veliki	<b>Parastupni prihod 2011-2012</b> + 4,9 %	
Matični broj	3324842	<b>ZIRO RACUNI</b> Broj blokiranih računa: 0	
Registracijski broj	060008052	<b>Aktivni Ziro računi</b> 2330003-1100061555 2360000-1101605590 2340009-1100100790	
OIB	90637704245		
Telefon	(021) 625222		
Telefaks	(021) 625311		
Email	hoteli-podgora@st.t-com.hr		
URL	www.t-com.hr/hoteli-podgora		
NKD2002	55.10.0 (Hoteli)		
NKD2007	55.10 (Hoteli i sličan smještaj)		
ODGOVORNE OSOBE		OSNIVAČI	
UPRAVA		Zoran Radonic, predsjednik uprave	
Damir Marevic, član uprave			

Povijesni finansijski podaci:

SAŽETAK PETOGODIŠNJIH POKAZATELJA I GRAFIČKI PRIKAZ					
	2008	2009	2010	2011	2012
Broj zaposlenih	163	155	148	151	144
Ukupni prihodi (u kn)	27.620.600	24.088.500	25.054.800	26.571.800	27.882.600
Ukupni rashodi (u kn)	38.071.600	35.588.700	36.791.600	38.120.600	41.978.000
EBIT (u kn)	-4.449.700	-7.250.900	-6.750.900	-5.582.300	-7.227.400
EBT (Bruto dobit) (u kn)	-8.451.000	-11.502.300	-11.736.900	-9.548.800	-114.095.400
Dobit nakon oporezivanja (Neto dobit) (u kn)	-8.451.000	-11.502.300	-11.736.900	-9.548.800	-114.095.400
Novostvorena vrijednost (u kn)	13.751.400	14.203.120	13.346.838	11.997.027	11.572.102
Produktivnost (u kn)	84.364	91.633	90.181	79.451	80.362



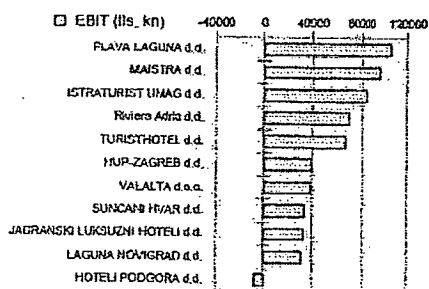
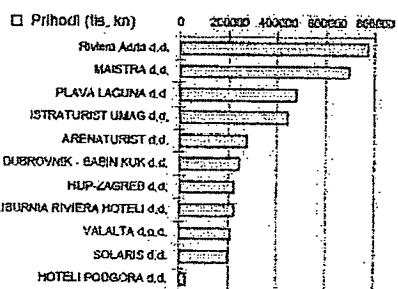
Usporedba s kompanijama u sektoru:

**UDIO U DJELATNOSTI PREMA UKUPNOM PRIHODU (2012)**

Rang	Naziv poduzeća	Udio u top 10	Udio u djelatnosti
1.	Riviera Adria d.d.	20,66%	7,88%
2.	MAISTRA d.d.	18,51%	6,89%
3.	PLAVA LAGUNA d.d.	12,68%	4,72%
4.	ISTRATURIST UMAG d.d.	11,78%	4,38%
5.	ARENATURIST d.d.	7,37%	2,74%
6.	DUBROVNIK - BABIN KUK d.d.	6,48%	2,41%
7.	HUP-ZAGREB d.d.	5,88%	2,19%
8.	LIBURNIA RIVIERA HOTELI d.d.	5,88%	2,18%
9.	VALALTA d.o.o.	5,50%	2,05%
10.	SOLARIS d.d.	5,32%	1,98%
72.	HOTELI PODGORA d.d.	0,74%	0,28%
		Ostali u djelatnosti:	62,77%

**UDIO U DJELATNOSTI PREMA EBIT (2012)**

Rang	Naziv poduzeća	Udio u top 10	Udio u djelatnosti
1.	PLAVA LAGUNA d.d.	17,85%	8,01%
2.	MAISTRA d.d.	16,34%	7,33%
3.	ISTRATURIST UMAG d.d.	14,06%	6,31%
4.	Riviera Adria d.d.	11,44%	5,13%
5.	TURISTHOTEL d.d.	10,97%	4,93%
6.	HUP-ZAGREB d.d.	6,62%	2,97%
7.	VALALTA d.o.o.	6,50%	2,92%
8.	SUNCANI HVAR d.d.	5,81%	2,52%
9.	JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.d.	5,49%	2,46%
10.	LAGUNA NOVIGRAD d.d.	5,11%	2,30%
723.	HOTELI PODGORA d.d.		
		Ostali u djelatnosti:	55,12%



Raspoloživi kapaciteti:

Trenutno društvo Hoteli Podgora d.d. upravlja slijedećim objektima:

- Hotel Minerva ,
- Hotel Podgorka ,
- Hotel Mediteran ,
- Depandansa Borak ,
- Auto kamp Sutikla - 21.237 m2 zemljišta, uključujući rekreacijske objekte i
- Upravna zgrada te restoran "Palme".

Svi hoteli u svojoj ponudi imaju nekoliko restorana, snack barova, cafe barova te objekata na plaži s ponudom hrane i pića. Društvo također ima i poslovne prostore s različitom ponudom usluga i rekreacijskih aktivnosti poput kozmetičkih salona i salona za masažu, bazena, mjenjačnice, trgovine suvenirima, iznajmljivanja sportske opreme, i sl.

Ukupni kapaciteti društva su 1094 ležaja u hotelskom smještaju, 300 mjesta u auto kampu te 1783 sjedala u restoranima, barovima i sl. u zatvorenom prostoru i 1140 sjedala na otvorenom prostoru.

Strogo povjerljivo

## Ključni nalazi vezano uz projekt restrukturiranja i preuzimanja

Vezano uz poslovni model i ukupno stanje u Društvu, te pregledom dokumentacije iz javnih izvora proizlaze sljedeći zaključci:

- 1) Pregledom prijedloga predstečajne nagodbe proizlazi da je Ciljano društvo u poteškoćama obzirom na stratešku komponentu, nemogućnost daljnjih ulaganja, kao i zbog financijskog položaja Ciljanog društva,
- 2) Društvo ima negativan kapital, prouzročenim velikim gubtcima poslovne godine i prenesenim gubitcima što dovodi do potrebe za dokapitalizacijom,
- 3) Društvo je prezaduženo i nije u mogućnosti podmirivati svoje obveze bez provedbe plana financijskog i operativnog restrukturiranja, što ne odgovara poslovnom modelu investitora
- 4) Društvo ima ograničene mogućnosti rasta prihoda i dobiti, stanja raspoloživih kapaciteta, stanje novčanih tokova,
- 5) Društvu je potrebna dokapitalizacija od strane strateškog partnera – investitora s ciljem:
  - a. Stabiliziranja novčanih tokova
  - b. Ulaganja u postojeće kapacitete s ciljem zadržavanja postojećih tržišnih pozicija
  - c. Osiguranja temeljnog kapitala kao trajnog uloga koji će osigurati dugoročno financiranje

## 4. Skraćeni plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva

Kao sažetak ukupni planiranih aktivnosti vezano uz plan financijskog i operativnog restrukturiranja možemo naglasiti kako slijedi:

### FINANCIJSKO RESTRUKTURIRANJE

Financijsko restrukturiranje Ciljanog društva sadrži sljedeće mjere:

1. Smanjenje temeljnog kapitala Ciljanog društva na nominalnu vrijednost dionice od 10 HRK, odnosno smanjenje temeljnog kapitala na 3.662.500 HRK
2. Isključenje prava, od strane Skupštine Ciljanog društva, prvenstva za dokapitalizaciju od strane postojećih dioničara, te omogućiti dokapitalizaciju strateškom partneru
3. Dokapitalizaciju strateškog partnera u iznosu od 22.500.000 HRK
4. Otpis ukupnih kamata te otpis 30% glavnice, ostatak duga reprogramira se na 3 godine uz 1 godinu počeka (1+3) i adekvantu kamatu od 4,5%.
5. Obveze prema Državi reguliraju se na sljedeći način, otpis 70% ukupnih obveza, plaćanje HRK 15M odmah po dokapitalizaciji društva, te plaćanje ostatka duga u modalitetu jedne godine grace-a te otplata od četiri godine, uz adekvatnu kamatu od 4,5%, na način da se otplata vrši u četiri jednake godišnje rate (na kraju godine) uz balloon od 40% (u odnosu na ostatak duga umanjen za gornjih HRK 15M)
6. Obveze prema društvima u većinskom državnom vlasništvu (manji dio kratkoročnih obveza) otpisuje se i plaća sukladno prijedlogu otpisa i plaćanja prema dobavljačima i ostalim vjerovnicima.
7. Dugoročni kredit od HBOR-a za razvoj poslovanja i unapređenje smještajnih kapaciteta društva.
8. Ostatak iznosa od dokapitalizacije (od HRK 7,5M) će se koristiti kao obrtna sredstva s obzirom da kod društva postoji nužna potreba za obrtnim sredstvima, pogotovo iz razloga što društvo postiže negativan rezultat iz operativnog poslovanja i potrebne su značajne investicije u kapacitete društva u skorom roku kako bi se ostvario relevantan pozitivan novčani tijek.

### OPERATIVNO RESTRUKURIRANJE

1. Osnazivanje funkcije prodaje, marketinga te kontrolinga
2. Bolje i kvalitetnije upravljanje troškovima, te bolja kontrola istih
3. Zadržavanje broja zaposlenika na sadašnjoj razini
4. Uvođenje hotela u međunarodni hotelski lanac – brand Karisma Hotels Adriatic (Karisma, TUI i Agrokor) s ciljem unapređenja turističke ponude i standarda

### INVESTICIJA I FINANCIRANJE

1. Procjena je da je potrebno investirati cca EUR 15M (cca HRK 112.600.000) u razdoblju od 5 godina kako bi se postigla zadovoljavajuća razina kvalitete smještajnih kapaciteta društva. Predmetno će se realizirati dijelom iz vlastitih, a dijelom iz kreditnih sredstava (predviđen kredit HBOR-a). Dakle, 25% od ukupnog iznosa bi se financiralo iz vlastitih sredstava (akumulacija iz poslovanja, avansi i sl. te razlika /ukoliko nedostaje/ iz nove dokapitalizacije) te 75% kredit banke.

## 5. Ponuda iznosa i rokova namirenja utvrđenih tražbina vjerovnicima društva

Ponuda iznosa i rokova, te uvjeta je kako slijedi:

1. Otpis ukupnih kamata te otpis 30% glavnice, ostatak duga reprogramira se na 3 godine uz 1 godinu počka (1+3) i adekvantu kamatu od 4,5%.
2. Obveze prema Državi (MFIN) reguliraju se na sljedeći način, otpis 70% ukupnih obveza, plaćanje HRK 15M odmah po dokapitalizaciji društva, te plaćanje ostatka duga u modalitetu jedne godine grace-a te otplate od četiri godine, uz adekvatnu kamatu od 4,5%, na način da se otplata vrši u četiri jednake godišnje rate (na kraju godine) uz balloon od 40% (u odnosu na ostatak duga umanjen za gornjih HRK 15M)

Otplatni plan za obveze prema dobavljačima:

Dobavljači	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Dug nakon otpisa	3.895.043	3.895.043	2.596.695	1.298.348
Kamata	175.277	175.277	116.851	58.426
Glavnica	-	1.298.348	1.298.348	1.298.348
Anuitet	175.277	1.473.624	1.415.199	1.356.773
Ostatak duga	3.895.043	2.596.695	1.298.348	-

Otplatni plan za obveze prema Ministarstvu financija:

Ministarstvo financija	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Dug nakon otpisa	74.507.534	59.507.534	50.581.404	41.655.274	32.729.144
Otplata iz dokapitalizacije	15.000.000	-	-	-	-
Kamata	2.677.839	2.677.839	2.276.163	1.874.487	1.472.811
Glavnica	-	8.926.130	8.926.130	8.926.130	32.729.144
Anuitet	2.677.839	11.603.969	11.202.293	10.800.617	34.201.955
Ostatak duga	59.507.534	50.581.404	41.655.274	32.729.144	-

Napomena: gornji otplatni planovi predviđaju da je predstečajna nagodba okončana i pravomoćna na 1.1.2014., u slučaju da se taj rok pomiče, razmjerno (za odgovarajući rok) se pomiču i gornji otplatni planovi.

Otplata vezana za Ministarstvo financija bila bi kako je prikazano u tablici dva. Uz prihvaćanje ovog prijedloga Ciljanom društvu bi se omogućilo kratkoročno rasterećenje od obveza, a u kojem periodu bi se izvršila dokapitalizacija i zaduženje kod HBOR-a (ili neke druge banke), te bi Društvo bilo u mogućnosti generirati dovoljnu količinu novčani priljeva za podmirivanje svih obveza koje proizlaze iz redovnog poslovanja kao i finansijske i potencijalne izvanredne obveze.

## 6. Plan ulaganja u kapacitete i dodatne sadržaje

Plan ulaganja i terminski plan	
Pozicioniranje/Standard:	4* standard
Broj planiranih ključeva:	Za sada planirano samo ulaganje u postojeće kapacitete bez povećanja istih
Hotelski lanac	Karisma Hotels Adriatic (TUI)
Struktura kapaciteta	Ukupni kapaciteti društva su 1094 ležaja u hotelskom smještaju, 300 mjesta u auto kampu te 1783 sjedala u restoranima, barovima i sl. u zatvorenom prostoru i 1140 sjedala na otvorenom prostoru.
Dodatni sadržaji	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lobby sa shopping zonom</li><li>▪ 3 restorana, različita po tipu i ponudi</li><li>▪ The Club House sa barom, privatnim prostorijama i knjižnicom</li><li>▪ Prostor za sastanke</li><li>▪ Spa i wellness centar</li><li>▪ Vanjski bazeni sa sunčalištima i vanjskim barom</li><li>▪ Uređene plaže i šetnice</li></ul>
Ukupan broj zaposlenih:	Cca 200 od čega 80 stalno zaposlenih
Površina u BRP:	40.000 +

## 7. Plan zapošljavanja

Plan zapošljavanja	
Zadržavanje postojećih radnika	Da, uz uvjet da zadovoljavaju uvjete brand Karisma Hotels Adriatic (Karisma, TUI i Agrokor) sa ciljem unapređenja turističke ponude i standarda
Zbrinjavanje viška zaposlenih	Nema zbrinjavanja viška zaposlenih, korisiti će se prekvalifikacija i prirodni odljev
Novo zapošljavanje:	Ne očekuje se preveliko novo zapošljavanje, samo nadomještanje za prirodni odljev zaposlenika.
Prosječan broj zaposlenika	80-ak stalno zaposlenih + određeni broj sezonskih zaposlenika ( 120 ak)

## 8. Nove struktura vlasništva Ciljanog društva nakon provedene predviđene dokapitalizacije

Dokapitalizacija strateškog partnera od 22.500.000 HRK

### Nova struktura vlasništva društva nakon provedene predviđene dokapitalizacije

Red. br.	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost HRK	Udio u %
1	Investitor	2.250.000	22.500.000	86,00%
2	AUDIO	176.083	1.760.830	6,73%
3	AUDIO (HZMO)	27.690	276.900	1,06%
4	Lucidus d.d., Zagreb	23.850	238.500	0,91%
5	AUDIO (HFP)	17.975	179.750	0,69%
6	Ostali	120.652	1.206.520	4,61%
	<b>UKUPNO:</b>	<b>2.616.250</b>	<b>26.162.500</b>	<b>100%</b>



## 9. Ostale napomene

U prilogu se nalazi pismo namjere izdano od strane Karisma Hotels Adriatic d.o.o.

U prilogu se nalazi pismo namjere izdano od strane Kreditna Banka Zagreb d.d.

Za sva dodatna pitanja i dokumentaciju, kao i prijedloge budućeg stanja stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,

Luka Kaić



U Zagrebu, 11. listopada 2013. godine.

NOVODOM d.o.o.  
Ilica 109, Zagreb

**PREGLED MJERA FINANCIJSKOG I OPERATIVNOG RETRUKTURIRANJA DOSTAVLJENIH OD STRANE POTENCIJALNOG STRATEŠKOG PARTNERA  
HOTELI PODGORA DD  
ZA DRUŠTVO**

<b>Identitet i opis partnera potencijalnog strateškog partnera</b>		<b>Reference - Iskustvo u obavljanju ugostiteljske djelatnosti (da-opisati / ne)</b>	
<b>Tržvika</b>	<b>Spedište</b>	<b>Hotelski brand koji ponuditelj nastupa ili je planom predviđeno trošenje</b>	
Novodom d.o.o. (osnivač Kalč d.o.o.)	Zagreb, Ilica 109	Karlisma Hotels Adriatic	
<b>Temeljni kapital (znos)</b>		<b>Odgovorna osoba ovlaštena za zastupanje</b>	
	20.000	Luka Kalč, direktor luk@kalce.hr	
<b>Odobreni podaci iz revizijskih izvješća ovičara</b>			
<b>Podaci</b>	<b>2011.g.</b>	<b>2012.g.</b>	<b>2012.g.</b>
Ukupni prihodi - 000 kn	-	28.092	57.025
Ukupni rashodi - 000 kn	-	27.966	56.372
Aktiva - 000 kn	-	167.140	125.783
Ukupna obveze - 000 kn	-	128.975	94.620
<b>Kratkoročni mjera poveđbe finansijskog restrukuiranja</b>			
1. Smanjenje temeljnog kapitala Ciljanog društva na nominalnu vrijednost dionice od 10 HRK, odnosno smanjenje temeljnog kapitala na 3.662.500 HRK			
2. Isključenje prava, od strane Skupštine Ciljanog društva, prvenstva za dokapitalizaciju od strane postojećih dioničara, te omogućiti dokapitalizaciju strateškom partneru			
3. Dokapitalizaciju strateškog partnera u iznosu od 22.500.000 HRK			
4. Opis ukupnih kamata te opis 30% glavnice, ostatak duga reprogramira se na 3 godine uz 1 godinu počeka (1+3) i adekvatnu kamatu od 4,5%			
5. Obveze prema Državi reguliraju se na sljedeći način, plaćanje HRK 15M odmah po dokapitalizaciji društva, te plaćanje ostatka duga u modalitetu jedne godine graca-a te oplate od četiri godine, uz adekvatnu kamatu od 4,5%, na način da se oplate vrši u četiri jednaka godišnje rata (na kraju godine) uz baloon od 40% (u odnosu na ostatak duga umanjen za gornji HRK 15M)			
6. Obveze prema društvima u većinskom državnom vlasništvu (manji dio kratkoročnih obveza) otpisuju se i plaća sukladno priloženoj opisi plaćanja prema dobavljačima i ostalim vjerovnicima.			
7. Dugoročni kredit od HBOR-a za razvoj poslovanja i unapređenje smještajnih kapaciteta društva.			
8. Ostatak iznosa od dokapitalizacije (od HRK 7,5M) će se koristiti kao obrtna sredstva s obzirom da kod društva postoji nužna potreba za obrtnim sredstvima, pogotovo iz razloga što društvo postiže negativan rezultat iz operativnog poslovanja i potrebne su značajne investicije u kapacitete društva u skromom roku kako bi se osiguro relevantan pozitivan novčani tok.			

Osnovni podaci o kapitalu i dionicama									
Nakon provedenog restrukturiranja					Iznos dokapitalizacije u kn				
Temeljni kapital (iznos-kn)		Nominalna vrijednost dionice		Broj izdatih dionica		Temeljni kapital (iznos-kn)		Nominalna vrijednost dionice	
135.512.500	370	366.250	370	28.162.500	10	2.616.250	10	22.500.000	22.500.000
<b>Osnovni podaci o vlasničkoj strukturi</b>									
Sadašnje stanje					Stanje nakon provedenog restrukturiranja				
Naziv matice	Broj dionica	Udio u TK, %	Naziv matice	Broj dionica	Ukupni nominalni iznos (kn)	Udio u TK, %	Ukupni nominalni iznos (kn)	Udio u TK, %	Broj dionica (u tisućama)
1. AUDIO	176.083	48,08%	Novotom d.o.o.	2.250.000	22.500.000	86,00%	2.250.000	86,00%	2.250.000
2. AUDIO (HZMO)	27.690	7,55%	AUDIO	178.093	1.760.830	6,73%	1.760.830	6,73%	0
3. Lucidus d.d., Zagreb	23.850	6,51%	AUDIO (HZMO)	27.690	276.900	1,05%	276.900	1,05%	0
4. AUDIO (HFP)	17.875	4,91%	Lucidus d.d., Zagreb	23.850	238.500	0,91%	238.500	0,91%	0
5. Ostali dioničari	120.652	32,94%	Ostali dioničari	138.027	1.386.270	5,30%	1.386.270	5,30%	0
<b>Ukupno</b>	<b>366.250</b>	<b>100,00%</b>	<b>Ukupno</b>	<b>2.610.260</b>	<b>26.162.500</b>	<b>100,00%</b>	<b>26.162.500</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.250.000</b>
<b>Iznos utvrđene u postupku prestajanja nagodbe - Prijedlog nagodbe</b>									
Iznos utvrđene u postupku prestajanja nagodbe - Prijedlog nagodbe									
Vrsta razbina (e naznakom opisa - različito pravo, neosig. tražb. i sl.)		Ukupni iznos		Glavnica		zatezne kte.		Prijedlog nagodbe (jednokratno plaćanje, reprogram, dokapitalizacija, otpis i dr.), rokovi i uvjeti namirenja - opisno	
1. Ministarstvo financija	različito pravo	268.355.446	121.170.741	127.187.705	121.170.741	0	0	175.650.912	74.607.534
2. HRT-ODJEL PRETPRATE	neosigurano	209.733	209.733	209.733	0	0	0	62.820	146.613
3. HRVATSKE ŠUNJE D.O.O.	neosigurano	59.445	59.445	59.445	0	0	0	17.834	41.612
4. Ostale tvrtke u državnom vlasništvu	neosigurano	1.911.693	1.911.693	1.911.693	121.170.741	0	0	673.408	1.338.165
<b>Ukupno</b>	<b>Ukupno</b>	<b>260.039.317</b>	<b>121.170.741</b>	<b>129.368.576</b>	<b>121.170.741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174.605.174</b>	<b>76.034.144</b>
5. HZMO	Doprinosi za mirovinsko osiguranje	250.539.317	121.170.741	129.368.576	121.170.741	0	0	174.605.174	76.034.144
<b>Sveukupno grupa - Iznos u kn</b>									
Udio (razbina grupe) u ukupnim tražbinama, %		98,67%		129.368.576		121.170.741		88,64%	

Vrsta tražbine (s naznakom opisa - različno pravo, neosig. tražb. i sl.)		Iznos utvrđene tražbine u kn		Prijedlog nagodbe	
Popis vjerovnika - grupa 2 - Financijske institucije	Glavnica	zatezne kte.	Iznos otpisa ukupno (kn)	Prijedlog nagodbe (jednokratno plaćanje, reprogram, dekapitalizacija, otpis i dr.), rokovi i uvjeti namirenja - opisno	Iznos namirenja ukupno (kn)
1.	Ukupni iznos				
1.					
2.					
3.					
4.					
<b>UKUPNO GRUPA 2 - IZNOS U KN</b>	0	0	0	Prijedlog nagodbe za grupu ukupno kn	0
Udio tražbine grupe 2 u ukupnim tražbinama %	%			Prijedlog isplacivanja grupe %	%
<b>Popis vjerovnika - grupa 3 - Ostali vjerovnici (opisanje pojedinačno nepravno ostale svrhe u podgrupu, ostali)</b>	<b>Iznos utvrđene tražbine u kn</b>				
1. APPEL D.O.O.	75.348	75.348		Prijedlog nagodbe (jednokratno plaćanje, reprogram, dekapitalizacija, otpis i dr.), rokovi i uvjeti namirenja - opisno	22.604
2. MESNA INDUSTRIJA BRATAČA PIVAC D.O.O.	888.390	888.390			286.514
3. MARIŠATA D.O.O.	134.509	134.509		Otpis ukupnih kamata iz otpisa 30% glavnica, ostatak dugog reprogramira se na 3 godinu uz 1 godinu početka (1+3) i adiktivnu kamatu od 4,5%	40.333
4. PODGORA ČISTOČA.	659.280	659.280			167.778
Ostali	1.725.979	1.725.979			517.794
<b>UKUPNO GRUPA 3 - IZNOS U KN</b>	3.383.476	3.383.476	0		1.016.045
Udio tražbine grupe 3 u ukupnim tražbinama %	1,31%				30,00%
<b>SVEUKUPNE TRAZBINE (SVE GRUPE) - IZNOS U KN</b>	253.922.703	132.752.082	421.170.741		175.550.510
Ukupno %	100,00%				69,12%
<b>PRIJEDLOGE TRAZBINE</b>					0,00
<b>SVEUKUPNO GRUPE 1 PRIJEDLOGE TRAZBINE</b>					

Kratki opis mjera provedbe operativnog restrukturiranja

1. Osnažavanje funkcije marketinga i prodaje
2. Bolje i kvalitetnije upravljanje troškovima, te bolja kontrola istih
3. Zadržavanje postojećeg broja zaposlenika
4. Uvođenje hotela u međunarodni hotelski lanac - brand Karisma Hotels Adriatic (Karisma, TUI, Agrokor) s ciljem unapređenja turističke ponude i standarda

Ukupno ulaganje - kn 112.600.000 u razdoblju od 5 godina, 25% iz vlastitih sredstava (akumulacija iz poslovanja, avansni i sl. te razlika /ukoliko netočnije/ iz nove dokapitalizacije) te 75% kreditne banke.

Plan zaposljavanja

Sadašnje stanje Nakon provedenog restrukturiranja

cca 80 stalno zaposlenih radnika

1. Broj stalno zaposlenih

Broj radnika na temelju broja sati rada

cca 144

na istoj razini kao i dosada

na istoj razini kao i dosada

Kratki opis plana zaposljavanja (zadržavanje postojećih radnika eventualno zbrinjavanje viška zaposlenih, planiranih zaposljavanja)

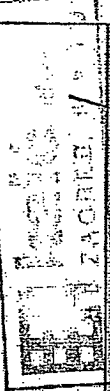
Planira se zadržavanje svih zaposlenika uz uvjet da zadovoljavaju uvjete hotelskog lanca Karisma i novog investitora. Smanjenje broja se ne planira već samo prekvilifikacija i prirodni odjev. Društvo će održavati razinu zaposlenih kroz nadomjestak za prirodni odjev zaposlenika.

Sredstva osiguranja za provedbu svih mjera predviđenih Planom financijskog operativnog restrukturiranja (ponuda - opisati)

Platozna garancija banke na iznos od 22.500.000 kuna koja služi kao osiguranje da će iznos dokapitalizacije biti uplaćen.

Društveno korisne aktivnosti poslovanja (benefit za lokalnu zajednicu)

1. Zapošljavanje radnika
2. Dovođenje svjetski poznatih brendova (Karisma, TUI) te iznimna investicija u poboljšanje kapaciteta, te samim time i dolazak novih/više gostiju te njihova izvanpansionistska potrošnja
3. Uvođenje novih sadržaja poput restorana "Mand" i obogaćivanje ponude čitave regije



NOVODOM d.o.o.  
Ilica 109, Zagreb

Popis osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja



Za | To: Kaić d.o.o.  
n/r g. Luka Kaić

Predmet | Subject: Pismo namjere

Datum | Date: 30. rujna 2013. godine

Poštovani g. Kaić,

Sukladno dosad obavljenim razgovorima, Karisma Hotels Adriatic d.o.o. ovim pismom iskazuje svoju namjeru da, u slučaju uspješne akvizivije Hotela Podgora d.d. Podgora od strane Vašeg društva, pomogne društvu Kaić d.o.o. u realizaciji projekta svojim stručnim znanjima.

Naša tehnička pomoć Vašem društvu bi bila uključena i u fazi renoviranja (opremanja i gradnje) u Hotelim Podgora d.d. te kroz upravljanje hotelima kroz formu odgovarajućeg management ugovora.

Ovim pismom Karisma Hotels Adriatic iskazuje svoju interes za poslovnu suradnju, i izdano je na zahtjev društva Kaić d.o.o. Karisma Hotels Adriatic ovim pismom ne preuzima nikakvu odgovornost za poslovne odluke drugih, bilo prema društvu Kaić d.o.o. ili prema trećim stranama ako do realizacije predmetne poslovne suradnje ne dođe.

Srdačan pozdrav

Marinko Benić, direktor

**KARISMA HOTELS ADRIATIC d.o.o.**  
**ZAGREB**





KREDITNA  
BANKA  
ZAGREB

GENERALNA DIREKCIJA  
URED UPRAVE

**HOTELI PODGORA d.d.**  
Podgora, Općina Podgora  
Mrkušića dvori 2

Zagreb, 9. listopada 2013.

**Predmet: PISMO NAMJERE**

Kreditna banka Zagreb d.d. je upoznata da je Kaić d.o.o., Ilica 109, Zagreb, OIB: 67154708735 podnio dana 08.10.2013. godine indikativnu ponudu Upravi Društva Hoteli Podgora d.d. sa ciljem uključivanja u proces predstečajne nagodbe kao potencijalni strateški partner, a vezano za moguću poslovnu suradnju koja se odnosi na dokapitalizaciju Društva Hoteli Podgora d.d. od strane Kaić d.o.o., Ilica 109, Zagreb, OIB: 67154708735 ili SPV društva Novodom d.o.o., Ilica 109, Zagreb, OIB: 24640093667.

Također smo upoznati da je Kaić d.o.o. dužan dokazati financijsku sposobnost odnosno mogućnost pristupa likvidnim sredstvima.

Kaić d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ilica 109 klijent je Banke kojeg možemo preporučiti kao pouzdanog i ozbiljnog poslovnog partnera.

Kreditna banka Zagreb d.d., ovime naznačuje da u slučaju ukazane potrebe, a ukoliko bude izabran za najpovoljnijeg ponuditelja te sklopi Ugovor o predmetnom poslu, Kaić d.o.o. ima pristup odnosno mogućnost osigurati likvidna sredstva, kreditne linije, garancije i ostala financijska sredstva, za svrhu gore navedene dokapitalizacije, u iznosu od HRK 22.500.000,00, kao i druge načine financiranja uključujući spremnost financijske podrške Banke, uz uvjet da prema prethodnoj ocjeni Banke o sadržaju cjelokupne dokumentacije vezane za predmetni posao kao i financijski položaj klijenta Kaić d.o.o. bude prihvatljiv za Banku.

Ovo pismo namjere sačinjeno je u 3 (tri) primjerka od kojih se 1 (jedan) original i 1 (jedna) kopija uručuju Klijentu, a 1 (jednu) kopiju zadržava Banka.

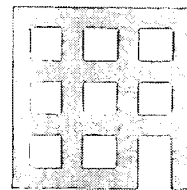
S poštovanjem,

mr.sc. Ivan Dropulić  
zamjenik predsjednika Uprave



P75





**kaić**

d.o.o Zagreb  
Ilica 109  
OIB 67154708735

Tel.: +385 1 3705 313  
+385 1 3771 565  
Fax.: +385 1 3740 750  
E-mail: info@kaic.hr  
Web: www.kaic.hr

**CERP**

Ivana Lučića 6  
10000 Zagreb  
N/p v.d. ravnatelja g. Milan Dejanović  
N/p gosp. Mladen Pejnović

**Kopija:**

**Ministarstvo financija**

Katančićeva 5  
10000 Zagreb  
N/p gđa. Branka Grabovac

**Ministarstvo turizma**

Prisavlje 14  
10000 Zagreb  
N/p Zamjenik ministra g. Ratomir Ivičić

**Hoteli Podgora d.d.**

Mrkušića dvori 2  
21327 Podgora  
N/p Uprava  
N/p Nadzorni odbor

17. listopada 2013. godine

**Dodatak ponudi od 11. Listopada 2013. godine**

Poštovani,

Nastavno na ponudu društva Kaić d.o.o. (nositelj posla: Novodom d.o.o.), kao potencijalnog strateškog partnera u postupku predstečajne nagodbe Hotela Podgora d.d., od 11. listopada 2013., te nastavno na zahtjev CERP-a, ovim putem se obvezujemo, ukoliko naše društvo bude izabrano kao strateški partner u postupku predstečajne nagodbe Hotela Podgora d.d., da nećemo prodavati imovinu društva Hoteli Podgora d.d. u razdoblju od četiri godine od preuzimanja društva te da ćemo

u istom razdoblju omogućiti CERP-u imenovanje jednog člana u Nadzornom odboru Hotela Podgora d.d.

O istome će se sklopiti dokumentacija koja će na odgovarajući način regulirati našu gornju obvezu.

Za sve dodatne informacije stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

Kaić d.o.o.

Novodom d.o.o.

Direktor

Luka Kaić



NOVODOM d.o.o.  
Ilica 109, Zagreb

