



PLAN OPERATIVNOG I FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA „HTP Orebić d.d.“

KONAČNA VERZIJA DOKUMENTA

Svibanj, 2013. godine

SADRŽAJ

1. IZJAVA UPRAVE	5
2. ZAKLJUČAK	6
3. UVOD	8
3.1. SAŽETAK	8
3.2. RAZLOZI ZA PRIPREMU PLANA POSLOVANJA I PLANA RESTRUKTURIRANJA	8
3.3. KORIŠTENA DOKUMENTACIJA	8
4. OSNOVNE INFORMACIJE O DRUŠTVU	10
4.1. HTP OREBIĆ D.D.	10
4.1.1. Ključni pokazatelji poslovanja	12
4.1.2. Poslovni model Društva	12
4.1.3. Zatečeno stanje poslovanja	14
4.1.4. Pregovori s ključnim vjerovnicima	14
5. ANALIZA FINACIJSKOG STANJA	15
5.1. RAČUN DOBITI I GUBITKA	15
5.1.1. Poslovni prihodi	16
5.1.2. Poslovni rashodi	17
5.2. BILANCA STANJA	18
5.2.1. Nekretnine u funkciji obavljanja djelatnosti	20
5.2.2. Nekretnine koje se daju u najam	21
5.3. UVJETI OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE	24

5.3.1.	Adekvatnost kapitala	24
5.3.2.	Nelikvidnost	24
5.3.3.	Insolventnost.....	25
5.3.4.	Zaključak	25
5.4.	ANALIZA NOVČANOG JAZA NA DAN 31.12.2012.	26
6.	PREDLOŽENE MJERE RESTRUKTURIRANJA.....	27
6.1.	MJERE FINACIJSKOG I OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA	27
6.1.1.	Efekti financijskog restrukturiranja i predstečajne nagodbe	27
6.2.	PLAN POSLOVANJA	29
6.2.1.	SWOT analiza (prije restrukturiranja)	29
6.2.2.	Analiza tržišta na kojem posluje Društvo	30
6.2.3.	Konkurencija	31
6.2.4.	Troškovi restrukturiranja	32
6.2.5.	Strateški ciljevi plana restrukturiranja	33
6.2.6.	Efekti mjera operativnog restrukturiranja na profitabilnost	35
7.	PRIJEDLOG PREDSTEČAJNE NAGODBE	40
8.	NAMIRENJE VJEROVNIKA U SLUČAJU STEČAJA	42

SKRAĆENICE

HTP Orebić d.d.	Društvo
EBITDA	Operativna dobit (Earnings Before Interest Tax Depreciation Amortization)
EBIT	Operativna dobit nakon amortizacije (Earnings Before Interest and Tax)
PU	Porezna Uprava
HRK	Hrvatska kuna
EUR	Euro
CAGR	Prosječni godišnji rast

1. IZJAVA UPRAVE

Prema našem uvjerenju i u skladu sa svim našim saznanjima i podacima kojima raspolažemo, izjavljujemo da svi podaci iz dokumenta čine cjelovit i istinit prikaz imovine, obveza, gubitka i dobitka, financijskog položaja i poslovanja društva HTP Orebić d.d., Orebić te da činjenice koje bi mogle utjecati na potpunost i istinitost ovog dokumenta nisu izostavljene.

Mladen Đeldum

Član Uprave/Direktor

HTP Orebić d.d.

Orebić, 07. svibnja 2013. godine

2. ZAKLJUČAK

S obzirom da je Društvo zapalo u poteškoće zbog dugogodišnjeg negativnog poslovanja, Društvo je ostvarilo uvjete za pokretanje predstečajne nagodbe kako bi osiguralo likvidnost i solventnost Društa te temeljne preduvjete daljnjeg poslovanja.

S obzirom na pretpostavke planiranja Društvo očekuje rast prihoda i osiguranje održivog poslovnog modela no za ostvarivanje navedenog potrebno je provesti operativno i financijsko restrukturiranje koje neće opteretiti Društvo u mjeri da se ostvari nemogućnost isplate reprogramiranih obveza.

Ključni vjerovnici na dan 31.03.2013. dani su u tablici u nastavku.

RED. BR.	VJEROVNIK	IZNOS TRAŽBINE	% UČEŠĆA U
1. FINANIJSKE INSTITUCIJE	Financijske institucije	11.068.882	54%
2. MINISTARSTVO FINANCIJA RH + JAVNA UPRAVA	Ministarstvo financija	561.882	3%
3. OSTALI VJEROVNICI	Ukupno ostali vjerovnici	8.547.286	42%
4. OBVEZE PREMA ZAPOSLENIMA	Obveze prema zaposlenima	277.841	1%
		20.455.891	100%

Društvo ima namjeru podmiriti što veću razinu tražbina koje će joj omogućiti normalizirano poslovanje te izbjeći mogućnost otvaranja postupka stečaja u kojem će se vjerovnici zasigurno namiriti u znatno manjem iznosu te neće biti u mogućnosti ostvarivati prihode od poslovanja u budućnosti.

Ovim putem Vam zahvaljujemo na prilici da Vam prezentiramo plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva. Zaključke plana možemo sažeti u nekoliko točaka:

- Društvo je postalo nelikvidno te je dovedeno u pitanje isplata dospjelih obveza.
- Društvo je do sada svoju obvezu prema bankama uredno podmirivalo no s obzirom na trenutnu situaciju u kojoj se Društvo nalazi neće navedenu više biti u mogućnosti podmirivati.
- Predložen je plan financijskog restrukturiranja sa reprogramom otplate bankovnog kredita na 5 godina uz početak otplate u 2015. godini.
- Obveza prema dobavljačima se prema predstečajnoj nagodbi reprogramiraju na 3 godine uz otpis glavnice od 30% te uz kamatu od 5% s početkom otplate glavnice u 2014. godini.
- Putem predstečajna nagodbe predlaže se otpis obveza prema Ministarstvu u ukupnom iznosu od 30%.
- Napravljen je plan operativnog restrukturiranja fokusiran na racionalizaciju troškova kroz zbrinjavanje radnika i investiciju u imovinu što rezultira nižim materijalnim troškovima i višim prihodima.

- Mijenja se koncept poslovanja u polupansionski model.

Prihvatanjem uvjeta predstečajne nagodbe i provedbom potrebnih mjera Društvo će stvoriti sve preduvjete za ostvarivanje likvidnosti, solventnosti i opstanka poslovanja.

Vezano uz gore navedeno, u svakom pogledu opcija izglasavanja predstečajne nagodbe znatno je povoljnija opcija u odnosu na postupak stečaja iz perspektive svih sudionika procesa kao i za ostvarivanje budućih koristi iz opstanka poslovanja Društva.

Društvo je tijekom dosadašnjeg razdoblja imalo ključni problem u radnom kapitalu te se početkom svake sezone zaduživalo kako bi financiralo predstojeću sezonu. Iz navedenog proizlazi potreba za zaokretanjem smjera i operativnog restrukturiranja što će morati biti izvedeno kroz dodatne investicije. Program restrukturiranja za podmirivanje investicije i troškova planira:

- Novo zaduživanje Društva,
- Pribavljanje strateškog partnera.

Društvo bez novih novčanih sredstva za financiranje poslovanja i investiciji neće moći ostvariti profitabilni poslovni model te se strateški partner predlaže kao najpovoljnija opcija.

Na kraju želimo skrenuti pažnju na sljedeće činjenice:

- Naša je procjena da bi stečajni postupak bio dug i neizvjestan, te obzirom na krizna vremena postoji značajan rizik da se imovina neće u kratkom i srednjem roku moći likvidirati, te da usluga ne bi bila nastavljena.
- Ključni alat predstečajne nagodbe je minimaliziranje otpisa obveza i omogućavanje reprograma obveza za otvaranje prostora provođenja operativnog restrukturiranja.
- Isto tako potrebno je istaknuti važnost očuvanja svakog radnog mjesta i otvaranje novih, u ovom gospodarskom trenutku za RH.

S poštovanjem,

Direktor

U Orebiću, 06. svibanj 2013 godine

3. UVOD

3.1. SAŽETAK

Društvo HTP Orebić d.d. kroz period od 2009. do danas imalo je negativni poslovni rezultat što je u konačnici rezultiralo značajnim problemima za Društvo kao i potrebu za početkom procesa operativnog i financijskog restrukturiranja sa ciljem prilagodbe na novonastale tržišne uvjete.

Sukladno strukturi pasive i iznosom kratkoročnih obveza koje premašuju kratkoročnu imovinu Društvo će pokrenuti postupak predstečajne nagodbe zadovoljavajući pritom uvjete nelikvidnog društva prema Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

Društvo ima značajnu poziciju na tržištu te je vodeći hotelski lanac na Pelješcu i kao takav ima vrlo visoki tržišni potencijal.

Ključni razlog problema u Društvu je neadekvatno investiranje što je rezultiralo sa zastarjelosti projekata, visokih troškova održavanja te kategorizacija koja ne omogućuje adekvatnu cijenu za pokrivanje poslovanja.

3.2. RAZLOZI ZA PRIPREMU PLANA POSLOVANJA I PLANA RESTRUKTURIRANJA

HTP Orebić d.d. (društvo), u trenutku stupanja na snagu, ispunjavali su uvjete za pokretanje postupka predstečajne nagodbe, i to zbog nelikvidnosti (članak 15. Zakona) s obzirom na:

- zaduženost prema dobavljačima u iznosu od **8,5 milijuna kuna**
- zaduženost prema kreditnim institucijama **11 milijuna kuna**

3.3. KORIŠTENA DOKUMENTACIJA

Ovaj dokument predstavlja plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva.

Osnova za pripremu projektne isporuke bila je sljedeća dokumentacija:

- Financijska izvješća Društva,
- Bruto bilanca Društva na 31. prosinac 2012.,
- Analitičke evidencije relevantnih pozicija bruto bilance,
- Ugovori vezani uz relevantne pozicije na bruto bilanci,

- Program restrukturiranja iz rujna 2012.,
- Razgovori sa ključnim zaposlenicima Društva,
- Planovi Društva za naredno razdoblje,
- Financijski izvještaji Društva na 31.03.2013.

Dokument je pripremljen u suradnji s svim ključnim zaposlenicima Društva sa ciljem procesa restrukturiranja Društva.

Ovaj dokument ne predstavlja promjenu strategije poslovanja Društva, te zadržava postojeći poslovni model uz adekvatne preinake.

Razmatranje mogućnosti promjene strategije poslovanja i ulaganja biti će moguće nakon prihvatanja i provođenja mjera financijskog i operativnog restrukturiranja sukladno detaljima u nastavku dokumenta. Ključna mjera restrukturiranja je dodatno zaduživanje ili pronalazak strateškog partnera koji će osigurati sredstva za investiranje u postojeće objekte kako bi se smanjio trošak održavanja i povećala kategorizacija objekata.

Projekcije su otežane s obzirom da je kupovna moć ciljanih turista u padu te će rezultat poboljšanja kvalitete smještaja i viših cijena tek dati plod. Planiranje prihoda prema mišljenju Uprave Društva je konzervativno i predstavlja pesimističnu varijantu poslovanja Društva u narednom periodu.

Na kraju želimo naglasiti da su naša analiza i projekcije indikativne, bazirane na trenutnim podacima i trendovima, te predstavljaju okvir za daljnju razradu.

4.OSNOVNE INFORMACIJE O DRUŠTVU

4.1. HTP OREBIĆ D.D.

Društvo je osnovano statusnom promjenom odnosno pretvorbom iz društvenog poduzeća HTP Orebić u dioničko društvo po rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju br. 01-02/92-07/1190 od 02. veljače 1994. godine. Temeljni kapital sačinjava 175.820 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn koje su tijekom 2003. godine uvrštene u kotaciju Zagrebačke burze (HTPO-R-A).

Osnovna djelatnost društva HTP OREBIĆ d.d. je pružanje smještajnih i ugostiteljskih usluga u dva hotela na obali, paviljonima i bungalovima. Društvo ima snažne poslovne odnose s međunarodnim tour operatorima (Prodintour, ITS, 1,2 Fly, Terra, Globtour Bratislava).

Ključni podaci o Društvu

Adresa Obala Pomoraca 36 , Orebic

Osnivanje Trgovacki sud u Splitu - stalna sluzba u Dubrovniku 1974.
godine

Porijeklo kapitala 100% domaci kapital

Velicina 2 - srednje veliki

Maticni broj 3080757

Registracijski broj 060015571

OIB 98026846668

Telefon (020) 713193

Telefaks (020) 714310

Email orebic-htp@du.t-com.hr

URL www.orebic-htp.hr

NKD2002 55.10.0 (Hoteli)

NKD2007 55.10 (Hoteli i slican smjestaj)

Osoba ovlaštena za zastupanje je gosp. Mladen Đeldum - direktor Društva, zastupa Društvo samostalno i pojedinačno.

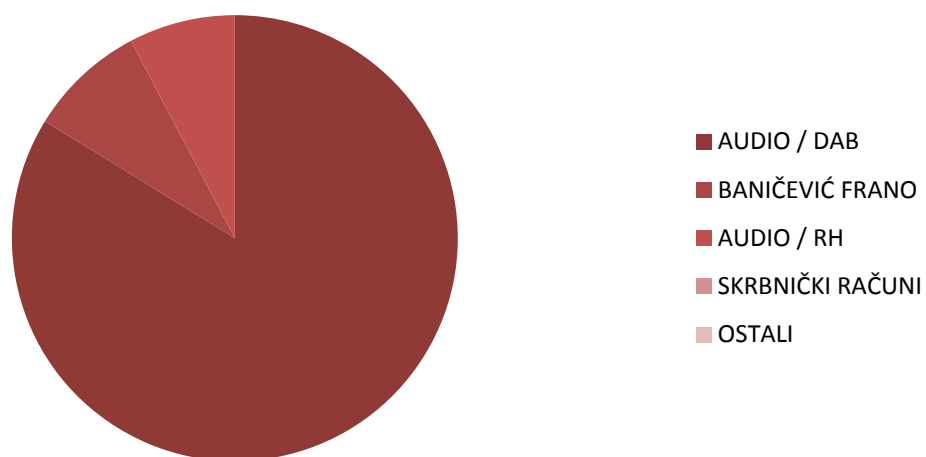
Nadzorni odbor čine:

- gosp. Boris Šuvak - predsjednik nadzornog odbora
- gosp. Obrad Lalovac - zamjenik predsjednika nadzornog odbora
- gosp. Niko Viočić - član nadzornog odbora
- gosp. Julijo Marelić - član nadzornog odbora
- gosp. Lovro Katalinić - član nadzornog odbora

Struktura vlasništva na 06.03.2013.

Ime / naziv	Udio u vlasništvu (%)
AUDIO / DAB	62,91%
BANIČEVIĆ FRANO	6,38%
AUDIO / RH	5,80%
NAVA BANKA D.D. (skrbnički)	3,83%
RBA D.D. (skrbnički)	2,69%
ZAGORJE D.D.	2,61%
FLORIČIĆ KRISTIJAN	1,90%
NAVA BANKA D.D. (skrbnički)	0,89%
NAVA BANKA D.D. (skrbnički)	0,81%
SPLITSKA B. / NFD AUREUS	0,77%
OSTALI	8,70%
Ukupno	100%

Ključni vlasnik Društva je Republika Hrvatska koja na dan 06. ožujak 2013. ima 68,71% vlasništva.



4.1.1. Ključni pokazatelji poslovanja

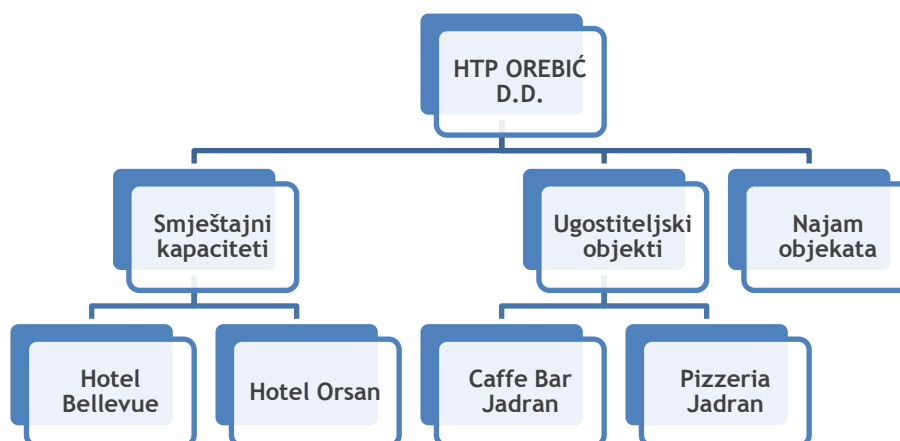
Ključni pokazatelji poslovanja			
	2009	2010	2011
Broj zaposlenih	104	98	69
Ukupni prihodi (u kn)	17.150.549	17.581.793	17.647.458
Ukupni rashodi (u kn)	22.906.627	20.500.170	21.610.652
EBIT (u kn)	-5.090.569	-1.948.811	-2.898.134
EBT (Bruto dobit) (u kn)	-5.756.078	-2.918.377	-3.963.194
Dobit nakon oporezivanja (Neto dobit) (u kn)	-5.756.078	-2.918.377	-3.963.194
Novostvorena vrijednost (u kn)	9.441.948	8.846.067	8.515.039
Produktivnost (u kn)	90.788	90.266	123.406

Društvo zadržava relativno stabilnu razinu prihoda na godišnjoj bazi što je rezultat maksimalno popunjenih kapaciteta u sezoni. Spomenuti prihodi nisu na razini da podmiruju redovne troškove Društva te upravo navedena činjenica pokazuje kako trenutni poslovni model nije efikasan te je za daljnje promjene potrebno napraviti zaokret u poslovanju.

Kako bi se omogućio fleksibilniji model poslovanja Društvo konstanto smanjuje broj zaposlenika i povećava broj sezonalaca.

4.1.2. Poslovni model Društva

Poslovanje Društva može se prikazati kroz 3 osnovne grupe i 5 profitna centra:



Poslovanje HTP Orebić D.D. odnosi se na turističke i ugostiteljske djelatnosti koje se u 2012 godini obavljaju u četiri osnovna objekta:

- Hotel ORSAN,
- Hotel i apartmani BELLEVUE,
- Bistro JADRAN (pizzeria) i

- Cafe bar JADRAN.

Hotel "ORSAN" smješten je u pješčanoj uvali, udaljen 800 m od centra Orebića. Hotel ima kapacitet 200 kreveta. Sve sobe su s tušem, WC-om, telefonom, frižiderom, klimom, balkonom i većina njih je okrenuta prema moru. Hotel ima lift, aperitiv bar, kavanu s terasom, restoran, prodavaonicu suvenira, TV salu sa satelitskim programom, dječji kutak, park s klupama za odmor te vanjski bazen. Od brojnih sadržaja gostima je na raspolaganju stolni tenis, jedrenje na dasci, ronjenje i tenis. Hotel iznajmljuje sandoline, bicikle, ležaljke i suncobrane.

Hotel BELLEVUE smješten je u borovoj šumi oko 20 metara od pješčane plaže i 600 metara od centra Orebića. Hotel je koncipiran kao kompleks koji se sastoji od glavne zgrade, 4 paviljona i 24 apartmana. Također, u sklopu hotela nalaze se četiri tenis terena, prostor za stolni tenis, boćalište i igralište za odbojku. Uz hotel se nalaze dva novoizgrađena bazena sa slatkom vodom, kao i dječje igralište. Hotel je otvoren od travnja do studenoga. APARTMANI "BELLEVUE" čine 13 jednokatnih kućica različitih tipova (za 2-6 osoba), s ukupno 100 kreveta. Kućice su izgrađene u dalmatinskom stilu s kamenim fasadama, terasama i balkonima, udaljene su 20 metara od pješčane plaže. Sve imaju tuš/wc, telefon, tv, frižider, balkon ili terasu i klimatizirane su. Paviljoni "Bellevue" nalaze se 30-tak metara od hotela u borovoj šumi, sastoje se od 4 zgrade sa 200 kreveta (97 soba). Sve su sobe sa tuš/wc, balkonom, okrenute na morsku stranu.

Smještajni kapaciteti

Poslovna jedinica	Kategorizacija	Broj soba	Broj osnovnih kreveta
Hotel Orsan	***	97	207
Hotel Bellevue	**	184	480
Ukupno		281	687

Ugostiteljske usluge se pružaju u dva vanjska objekta; Bistro Jadran koji se nalazi uz more na samoj šetnjici u starom dijelu Orebića, te Cafe bar Jadran koji se nalazi u središtu Orebića tik uz trajektnu luku.

Osim turističkih i ugostiteljskih usluga, društvo također kao sporednu djelatnost ima iznajmljivanje ugostiteljskih objekata i poslovnih prostora. Radi se o davanju u zakup prostora i objekata koji prema procjeni uprave nisu bili ili potrebni ili ekonomični za samostalno obavljanje djelatnosti društva, pa su kao takovi iznajmljeni uz dugogodišnje najmove.

4.1.3. Zatečeno stanje poslovanja

Društvo u trenutku otvaranja procesa predstečajne nagdobe posluje na sličnoj razini kao i prijašnjih godina što je u konačnici dovelo do nemogućnosti zaduživanja sa ciljem financiranja sezone i nelikvidnosti Društva.

Društvo je svoje obveze prema financijskim institucijama redovno podmirivalo no važno je spomenuti kako se Društvo za sezonu dodatno zaduživalo kako bi bilo u mogućnosti podmirivati svoje obveze bez ekonomske isplativosti zaduženja.

Ključna problematika stoga predstavlja financiranje sezone i obveza prema dobavljačima koji predstavljaju ključnu komponentu za poslovanje bez dodatnih zaduživanja ili prodaje imovine koja je namijenjena za obavljanje djelatnosti.

4.1.4. Pregovori s ključnim vjerovnicima

Ključni vjerovnik Društva predstavljaju financijske institucije s kojima Uprava Društva njeguje kvalitetan odnos te je redovno u podmirvanju svojih obveza.

Svi dobavljači su obavješteni o postupku predstečajne nagodbe te je mišljenje Uprave da je svima u interesu što kraći postupak koji će omogućiti normalizaciju poslovanja i rješavanja kratkoročnih i dugoročnih problema Društva.

5. ANALIZA FINANCIJSKOG STANJA

5.1. RAČUN DOBITI I GUBITKA

Račun dobiti i gubitka					
u HRK	2010	2011	2012	1-3 2013	CAGR
POSLOVNI PRIHODI	17.028.164	17.503.956	17.585.342	98.579	1,6%
Prihodi od prodaje	16.708.299	16.811.945	17.069.012	36.205	1,1%
Ostali poslovni prihodi	319.865	692.011	516.330	62.374	27,1%
POSLOVNI RASHODI	18.144.153	18.176.313	18.533.058	1.668.555	1,1%
Materijalni troškovi	8.276.828	7.579.162	8.473.967	210.087	1,2%
<i>Troškovi sirovina i materijala</i>	5.739.191	5.682.517	6.227.813	79.853	4,2%
<i>Troškovi prodane robe</i>	134.661	45.813	25.759	0	-56,3%
<i>Ostali vanjski troškovi</i>	2.402.976	1.850.832	2.220.395	130.234	-3,9%
Troškovi osoblja	8.742.004	8.544.796	8.515.039	1.283.817	-1,3%
<i>Neto plaće i nadnice</i>	5.470.372	5.376.762	5.432.628	838.064	-0,3%
<i>Troškovi poreza i doprinosa iz plaća</i>	1.988.674	1.914.017	1.927.264	276.360	-1,6%
<i>Doprinosi na plaće</i>	1.282.958	1.254.017	1.155.147	169.393	-5,1%
Ostali troškovi	1.125.321	2.052.355	1.544.052	174.651	17,1%
EBITDA	-1.115.989	-672.357	-947.716	-1.569.976	-7,8%
EBITDA (%)	-7%	-4%	-5%	-1593%	-9,3%
Amortizacija	2.103.182	2.081.612	2.067.996	510.099	-0,8%
EBIT	-3.219.171	-2.753.969	-3.015.712	-2.080.075	-3,2%
EBIT (%)	-19%	-16%	-17%	-2110%	-4,8%
Financijski prihodi	70.572	77.837	219.738	0	76,5%
Financijski rashodi	665.509	969.566	1.208.270	206.696	34,7%
Izvanredni prihodi	51.813		27.246	0	-27,5%
Izvanredni rashodi	1.993.873	5.095	50.252	6.075	-84,1%
EBT	-5.756.168	-3.650.793	-4.027.250	-2.292.846	-16,4%
EBT (%)	-34%	-21%	-23%	-2326%	-17,7%

Društvo kroz promatrani period nije bilo u mogućnosti ostvarivati operativnu dobit što je osnovni preduvjet svakog poslovanja. EBITDA marža kreće se na razini od -4 do -7% dok je navedena marža prema međunarodnim standardima u prosjeku oko 35%.

Izrazito negativan rezultat u 2013. godini je je normalan s obzirom da sezona nije još počela te Društvo nije bilo u stanju ostvarivati prihode iz navedenog aspekta.

Ključni razlog ostvarivanja gubitka vezan je uz stabilne prihode tj. uz primjenu istog poslovnog modela generiranja prihoda koji u prošlosti nisu bili dostatni za podmirivanje nastalih troškova. Racionalizacija troškova je dosada bila ograničena na zbrinjavanju zaposlenika sukladno odlukama

Nadzornog odbora kao i uz nedostatne investicije u postrojenja i opremu koji zahtjevaju znantno više energenata i troškova održavanja.

Plan Društva je kroz postupak predstečajne nagodbe kratkoročno rasteretiti svoje obveze kako bi investiralo u povećanje prihoda i racionalizaciju troškova te postigla poslovni model koji generira operativnu dobit.

Za postizanje računovodstvene dobiti Društvo će dodatno morati generirati dobiti u iznosu od cca 2 milijuna kuna za pokriće amortizacije što je sukladno visokoj knjigovodstvenoj vrijednosti imovine.

Iz svega navedenog moguće je zaključiti kako će upravljanje novčanim tokovima predstavljati ključnu mjeru u narednom periodu.

5.1.1. Poslovni prihodi

Društvo ima vrlo dobru popunjenost tijekom turističke sezone te nema značajnih odstupanja u promatranim razdobljima.

Broj ostvarenih noćenja				
Jedinica	2009	2010	2011	Prosjek
Orsan	32.834	34.736	34.464	34.011
Bellevue	47.033	51.025	49.458	49.172
Ukupno	79.867	85.761	83.922	

Društvo ima relativno stabilnu razinu cijena kroz promatrani period.

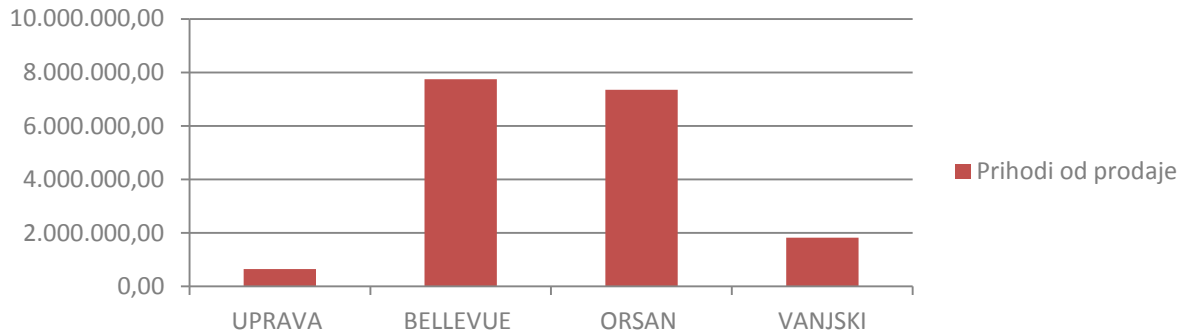
Prihod po noćenjima				
Jedinica	% prihoda	2009	2010	2011
Ostvareni prihodi od prodaje		17.137.219	17.028.164	17.180.969
Orsan	42%	219	206	210
Bellevue	44%	159	146	152
Ukupno		379	352	362

Ključne mjere povećanja prihoda mogu se prikazati u tri temeljna oblika:

- Produženje sezone investiranjem u dodatni sadržaj, promjenom modela prodaje usluga te prodajom paketa uz posebne pogodnosti,
- Povećanje cijena usluga kroz investicije u povećanje kvalitete usluga i dodatne kategorizacije kako bi se privukla klijentela veće kupovne moći te privlačenje potrošača niže kupovne moći u pred i post sezoni,
- Promjena „All-inclusive modela“ u polupansionski te ostvarivanje dodatnih prihoda kroz vanjsku prodaju.

- Promjena modela prodaje usluga kroz nove agente i turooperatere koji nude povoljnije uvjete.

Generiranje prihoda po profitnim jedinicama u 2011. godini prikazan je u nastavku.



Postoji prostor za upravljanje prihodima u vanjskim jedinicama i u Upravi, no kako bi se postavio uspješan poslovni model potrebno je prije svega fokusirati se na hotelske kapacitete.

5.1.2. Poslovni rashodi

Ključni rashodi Društva odnose se na:

- Materijalni troškovi
- Troškovi zaposlenika

Društvo u svojim smještajnim kapacitetima nudi takozvani „All-inclusive“ paket u kojima potrošači imaju mogućnost konzumiranja jela i pića u neograničenoj mjeri. Navedeni koncept targetira potrošače niže kupovne moći, dok Društvu stvara izuzetno visoke troškove nabave proizvoda kao i samog osoblja koje je zahtjevano za provedbu istog.

Dodatni razlog visokih materijalnih troškova je zastarjelost objekata i korištene opreme što rezultira višim troškovima održavanja, višim troškovima korištenih energenata kao i veći rizik od izvanrednih rashoda.

Troškovi zaposlenika nastoje se minimalizirati povećanjem sezonskih radnika i smanjenjem radnika na neodređeno. U prijedlogu programa operativnog restrukturiranja dan je prijedlog programa zbrinjavanja zaposlenika.

Racionalizacija troškova Društva u spomenutoj situaciji nameće se kao ključna opcija operativnog restrukturiranja. Navedena je moguća kroz nekoliko mjera:

- Ukidanje „all-inclusive“ modela sa ciljem racionalizacije troškova sirovina,

- Smanjenje troškova zaposlenika kroz program zbrinjavanja radnika,
- Smanjenje troškova održavanja i energenata kroz ulaganje u postrojenja i opremu,
- Ostale uštede po principu upravljanja hotelskim kapacitetima po međunarodnim standardima.

5.2. BILANCA STANJA

Aktiva Društva					
	31.12.2010.	31.12.2011.	31.12.2012.	31.03.2013.	CAGR
DUGOTRAJNA IMOVINA	58.222.459	56.726.873	55.603.553	55.093.454	-2,3%
NEMATERIJALNA IMOVINA	361.051	247.159	157.868	134.473	-33,9%
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	361.051	247.159	157.868	134.473	-33,9%
MATERIJALNA IMOVINA	57.805.530	56.441.101	55.407.073	54.920.369	-2,1%
Zemljište	21.526.147	21.526.147	21.526.147	21.526.147	0,0%
Građevinski objekti	33.431.783	32.209.466	31.119.755	30.797.248	-3,5%
Postrojenja i oprema	2.755.260	2.613.148	2.713.171	2.548.974	-0,8%
Materijalna imovina u pripremi	92.340	92.340	48.000	48.000	-27,9%
DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	55.878	38.613	38.612	38.612	-16,9%
Sudjelujući interesi (udjeli)	38.613	38.613	38.612	38.612	0,0%
Dani zajmovi, depoziti i slično	17.265	0	0	0	-100,0%
POTRAŽIVANJA	0	0	0	0	
KRATKOTRAJNA IMOVINA	4.096.763	1.745.854	1.318.186	1.539.255	-43,3%
ZALIHE	350.740	321.006	238.643	245.351	-17,5%
Sirovine i materijal	347.166	318.275	229.930	236.354	-18,6%
Trgovačka roba	3.574	2.731	8.713	8.997	56,1%
POTRAŽIVANJA	2.875.485	1.254.764	925.161	896.058	-43,3%
Potraživanja od kupaca	2.688.417	1.033.438	738.400	679.407	-47,6%
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	1.845	1.845	300	300	-59,7%
Potraživanja od države i drugih institucija	185.223	213.975	164.743	194.426	-5,7%
Ostala potraživanja	0	5.506	21.718	21.925	
KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	112.880	0	0	0	-100,0%
Dani zajmovi, depoziti i slično	112.880	0	0	0	-100,0%
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	757.658	170.084	154.382	397.846	-54,9%
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	0	0	0	0	
UKUPNO AKTIVA	62.319.222	58.472.727	56.921.739	56.632.709	-4,4%

Materijalna imovina Društva odnosi se na sve objekte koje Društvo ima u svom posjedu.

Društvo raspolaže sa sljedećim objektima u okviru kojih se odvija poslovanje:

A SMJEŠTAJNI OBJEKTI

- Hotel Orsan
- Hotel Bellevue (hotel, apartmani i depandanse)

B UGOSTITELJSKI OBJEKTI

- Pizzeria Jadran
- Cafe bar Jadran

C POSLOVNI PROSTORI

- Servisni centar
- Poslovna zgrada na rivi Orebić sa 7 uredskih prostora
- Poslovni kancelarijski prostori iznad konobe „Pelješki dvor“ sa 4 ureda
- Prostor tzv. "stare praone i barake" u blizini hotela "Orsan"

5.2.1. Nekretnine u funkciji obavljanja djelatnosti

OBJEKT	Podaci iz zemljišnih knjiga (č.zg. /č.zem.)	Neto korisna površina (m ²)	Bruto korisna površina	Zemljište (m ²)
<u>HOTEL ORSAN</u>				
(pod teretom)	č.zg. 270 (upisana)	4.281,74	4.966,82	7.732,00
Zgrada hotela				
Stara praonica	č.zg. 271 (upisana)	464		1.057,00
Zemljište oko hotela Orsan i praonice	1235/97,98,100,44,113 (upisano)			ukupno 9.962,00
<u>HOTEL BELLEVUE</u>				
Zgrada hotela	č.zg.168 (upisan)	2.766,00	3.238,98	
PAVILJONI: A, B,C,D hotel Bellevue	č.zgr.285,286,287,288 nisu upisane čestice	2.384,00		
APARTMANSKO NASELJE - hotel Bellevue	nisu upisan kao č.zgr. izgrađeni na č.zem. 1235/7,8,50,51,52,53,54,55.	1.110,00	1.276,50	
RESTORAN RONDELA hotel Bellevue	nije upisan kao č.zgr.,izgrađena na č.zemlje 1235/6	318,00	362,52	3.398,00
SKLADIŠTE I SERVISNI CENTAR	nije upisano kao č.zg.			
Zemljište oko hotela Bellevue	č.zem1235/6,7,8,9,10,11,50,51,52,53,54,55,62,1235/103			27.327,00
<u>UPRAVNA ZGRADA</u>				
(pod teretom)	č.zgr. 6 (upisana)	243.19	317,20	205,00
<u>PIZZERIJA JADRAN</u>				
	č.zgr.275 (etažno- jugoistočni dio, upisan)	110,44	132,52	241,80
<u>UREDI RAČUNOVODSTVA</u>				
	kat zgrade 329 (nije upisano etažno vlasništvo)			

5.2.2. Nekretnine koje se daju u najam

OBJEKT	Podaci iz zemljišnih knjiga (č.zg. /č.zem.)	Neto korisna površina (m ²)	Bruto korisna površina	Zemljište (m ²)
PIZZERIJA JADRAN	č.zgr.275 (etažno- jugoistočni dio, upisan	110,44	132,52	241,80
SLASTIČARNICA JADRAN	prizemlje č.zgr.32 (etažno vlasništvo - upisano)	38,23	45,49	nema okućnice
RESTORAN PELJEŠKI DVORI	č.zgr.329 i č.zem. 198 (nije upisan, etažno vlasništvo)	372,72	614,99	616,00
RESTORAN TRSTENICA	č.zgr.406. i 407 (nisu upisane) č.zem.981/3 i 996 (upisane)	390,75	465,00	3.406,00
ZGRADA bivši "TURIST BIRO"(Splitska banka)	č.zgr.405 (nije upisana)	80,00	94,00	nema okućnice

Društvo ima određenih nekretnina koje u postupku pretvorbe nisu procijenjene u vrijednost temeljnog kapitala društva su:

- č. zemlje 700/1 k.o. Orebić, 4.308 m²,
- č. zemlje 1009/1 k.o. Orebić 933 m²,
- č. zemlje 458,449 i 452 k.o. Stanković 1.370 m².

U tijeku su sudski postupci kod Općinskog suda u Korčuli za utvrđivanje prava vlasništva i upisa u zemljišne knjige:

- č.zgr. 406 i 407 Restoran Trstenica,
- č.zgr. 405 zgrada bivši Turist Biro,
- č.zgr. 329 i č.zem. 198 Restoran "PELJEŠKI DVORI" i kancelarije računovodstva,
- č.zem..1235/50 i 1235/53 , te 1/20 č.zem. 1235/52 , 1235/54 i 1235/51., zemljište na kojem je izgrađeno apartmansko naselje hotel Bellevue.

Društvo nije izradilo ažurirane procjene vrijednosti nekretnina koja bi potvrdila tržišnu vrijednost objekata.

Društvo ima teret na slijedećim nekretninama:

- Hotel Orsan,
- Upravna Zgrada.

Kratkotrajna imovina sastoji se od zaliha i potraživanja u ukupnom iznosu od 1,3 milijuna kuna na 31.12.2012.. Iz navedenog moguće je ustvrditi nesrazmjer u dugotrajnoj i kratkotrajnoj imovine te zaključiti kako je Društvo solventno s obzirom da ukupne obveze Društva iznose cca 21,5 milijuna kuna, no problem Društva predstavlja nelikvidnost.

Društvo velikih problema ima u radnom kapitalu koji je posljednjih nekoliko godina negativan. Društvo svoja potraživanja naplaćuje u solidnim rokovima no sredstva su najpotrebnija na početku svake sezone što najčešće rezultira novim zaduženjem Društva.

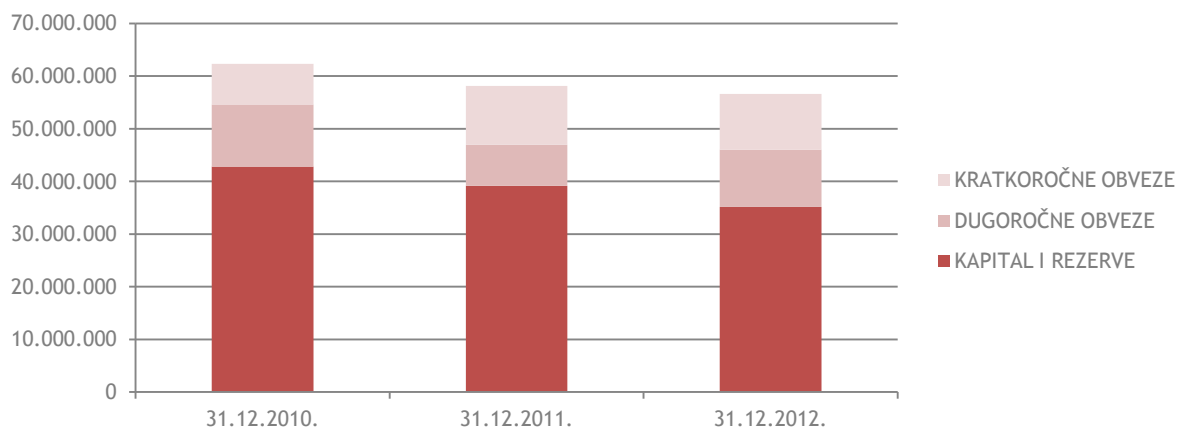
Društvo kroz prethodne godine gomila gubitke što je u konačnici prema financijskim izvješćima na 31.03.2013. rezultiralo sa neadekvatnom razinom kapitala. Ključ održavanja relativno razumne razine kapitala vezan je uz revalorizacijske rezerve koje datiraju iz 2009. godine.

Pasiva Društva

	31.12.2010.	31.12.2011.	31.12.2012.	31.03.2013.	CAGR
KAPITAL I REZERVE	42.821.199	39.170.407	35.143.157	32.850.311	-9,4%
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	35.164.000	35.164.000	35.164.000	35.164.000	0,0%
REZERVE IZ DOBITI	3.566.856	3.566.856	3.566.856	3.566.856	0,0%
Zakonske rezerve	511.699	511.699	511.699	511.699	0,0%
Ostale rezerve	3.055.157	3.055.157	3.055.157	3.055.157	0,0%
REVALORIZACIJSKE REZERVE	13.306.029	13.306.029	13.306.029	13.306.029	0,0%
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-3.459.608	-9.215.685	-12.866.478	-16.893.728	92,8%
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	-5.756.078	-3.650.793	-4.027.250	-2.292.846	-16,4%
REZERVIRANJA	0	228.807	216.147	0	
Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	0	228.807	216.147	0	
DUGOROČNE OBVEZE	11.746.755	7.753.507	10.894.860	11.196.806	-3,7%
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	8.420.248	4.427.000	7.568.353	7.568.353	-5,2%
Ostale dugoročne obveze	0	0	0	301.946	
Odgodena porezna obveza	3.326.507	3.326.507	3.326.507	3.326.507	0,0%
KRA TKOROČNE OBVEZE	7.751.268	11.229.262	10.581.776	12.585.592	16,8%
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	2.048.866	5.086.252	4.051.103	3.500.529	40,6%
Obveze za predujmove	478.972	919.823	914.062	4.478.047	38,1%
Obveze prema dobavljačima	4.063.663	4.002.904	4.920.353	3.739.985	10,0%
Obveze prema zaposlenicima	401.274	390.106	336.694	277.841	-8,4%
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	703.239	794.032	341.696	561.882	-30,3%
Ostale kratkoročne obveze	55.254	36.145	17.868	27.308	-43,1%
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	0	90.744	85.799	0	
UKUPNO - PASIVA	62.319.222	58.472.727	56.921.739	56.632.709	-4,4%

Odgodena porezna obveza u iznosu od 3,3 milijuna kuna odnosi se na porez koji će HTP Orebić d.d. biti primoran platiti u slučaju prodaje dogovorene imovine.

Društvo se u 2012. godini u odnosu na prethodnu dodatno zadužilo kako bi financiralo sezonu, te je Društvo bilo redovno u podmirivanju obveza prema financijskim institucijama



Kao što se može primjetiti Društvo sukladno strukturi pasive ima većinsko samofinanciranje Društva što daje dodatnu mogućnost zaduživanja, no sukladno promjenama na tržištu i novim uvjetima poslovanja Društvo bi ponovno trebalo napraviti revalorizaciju vrijednosti nekretnina kako bi ustvrdila stvarna razina kapitala i razina adekvatne poluge.

Ključni problem Društva prikazan je u povećanju kratkoročnih obveza i u negativnom radnom kapitalu Društva što uz negativni poslovni rezultat onemogućuje normalizaciju poslovanja.

5.3. UVJETI OTVARANJA POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE

5.3.1. Adekvatnost kapitala

Temeljem članka 9. stavak 3. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN 108/12) smatra se da je nastala neadekvatnost kapitala u društvu ako je gubitak iz tekuće godine zajedno s prenesenim gubicima dosegnuo polovinu visine temeljnog kapitala društva.

	Temeljni kapital	Gubitak godine	Prenesena dobit	Zadovoljavanje uvjeta
Temeljni kapital 31.12.2012.	35.164.000	-12.866.468	-4.027.250	×
Temeljni kapital 31.03.2013.	35.164.000	-16.893.728	-2.292.846	✓

S obzirom na revalorizacijske rezerve iz 2009. godine putem koje je kapital Društva uvećan za gotovo 13,5 milijuna kuna Društvo je zadovoljila uvjet adekvatnosti kapitala na 31.12.2012. no na temelju rezultata na 31.03.2013. Društvo ima prenesene gubitke uz gubitak godine iznad razine temeljnog kapitala i kao takvo ostvaruje uvjet neadekvatnosti kapitala.

5.3.2. Nelikvidnost

Društvo se se smatra nelikvidnim kada poduzetnik nije u mogućnosti u određenom vremenskom razdoblju ispuniti novčane obveze koje dospijevaju u tom razdoblju.

Ispunjenje obveza

Temeljem članka 15. stavak 2. točka 1. Zakona smatra se da je poduzetnik nelikvidan ako više od 60 dana kasni u ispunjenju kratkoročnih obveza čiji iznos prelazi 20% od iznosa svojih kratkoročnih obveza objavljenih u godišnjem izvješću za proteklu financijsku godinu.

S obzirom na prikazano Društvo na 31.12.2012. nije likvidno sa osnova ispunjenja obveza.

Isplata plaća

Temeljem članka 15. stavak 2 točka 2. Zakona Društvo je nelikvidno ukoliko kasni više od 30 dana s isplatom plaća u visini ugovorene plaće te plaćanje pripadajućih poreza i doprinosa koje je dužno obračunati i uplatiti zajedno s plaćom.

Na temelju dobivenih informacija od stručnih službi Društva, uredno su se isplaćivale plaće radnicima te može se zaključiti da je Društvo likvidno sa osnova isplate plaće.

5.3.3. Insolventnost

Zakonom je regulirano da insolventnost nastaje kad poduzetnik postane nesposoban za plaćanje ili postane prezadužen.

Sposobnost za plaćanje

Temeljem članka 16. stavak 3. Zakona poduzetnik je nesposobno za plaćanje ako u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi FINA ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana.

Računi društva HTP Orebić d.d. nisu na dan otvaranja procesa predstečajne nagodbe i prikupljanja dokumentacije bile u blokadi.

Prezaduženost

Temeljem članka 16. stavak 4. Zakona smatra se da je Društvo prezaduženo ako vrijednost njegove imovine ne pokriva postojeće obveze.

Iz prezentiranih podataka može se zaključiti da je HTP Orebić d.d. na dan predaje zahtjeva za pokretanje postupka predstečajne nagodbe solventno.

5.3.4. Zaključak

Društvo nema dostatna sredstva za podmirivanje dospjelih obveza i kao takvo zadovoljava otvaranje postupka predstečajne nagodbe sukladno neadekvatnom kapitalu i nelikvidnosti.

5.4. ANALIZA NOVČANOG JAZA NA DAN 31.12.2012.

Na dan 31. prosinca 2012. godine Društvo je raspolagalo sa kratkotrajnom imovinom u iznosu od 1.318.186 kuna, dok su kratkoročne obveze iznosile 10.581.776 kuna.

Manjak likvidnih sredstava društava grupe posljedica je značajnih kratkoročnih obveza i značajnog udjela nisko likvidne imovine. Također, društvo ima značajne obveze prema financijskim institucijama kao i prema dobavljačima koji predstavljaju ključnu komponentu u održavanju poslovanja.

Manjak likvidnih sredstava u skladu sa negativnim poslovnim rezultatom dodatno opterećuje Društvo u planiranju daljnjeg poslovanja s obzirom na potrebu financiranja sezone.

6. PREDLOŽENE MJERE RESTRUKTURIRANJA

6.1. MJERE FINANCIJSKOG I OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA

U tablici u nastavku prikazana je struktura obveza prema vjerovnicima koji ulaze u proces predstečajne nagodbe. Prikazane su obveze na dan 31.03.2013.

RED. BR.	VJEROVNIK	IZNOS TRAŽBINE	% UČEŠĆA U
1. FINANCIJSKE INSTITUCIJE	Financijske institucije	11.068.882	54%
2. MINISTARSTVO FINANCIJA RH + JAVNA UPRAVA	Ministarstvo financija	561.882	3%
3. OSTALI VJEROVNICI	Ukupno ostali vjerovnici	8.547.286	42%
4. OBVEZE PREMA ZAPOSLENIMA	Obveze prema zaposlenima	277.841	1%
		20.455.891	100%

Društvo je zapalo u gubitke zbog rasta troškova poslovnog modela uz zadržavanje stabilne razine prihoda. Kako bi Društvo nastavilo sa poslovanjem s obzirom na navedeno predložene su sljedeće mjere financijskog restrukturiranja:

- Predlažemo otpis 100% kamata financijskih institucija,
- Podmirivanje ostatka obveze financijskih institucija uz reprogram na 5 godine sa početkom otplate u 2015. godine,
- Otpis 30% duga prema Ministarstvu financija
- Reprogram obveza prema dobavljačima na 3 godine uz otpis glavnice od 30%, otpis kamata 100% te uz kamatu na reprogram od 5% sa početkom otplate u 2014. godini.
- Vrijednosno usklađenje imovine sa fer vrijednosti.

6.1.1. Efekti financijskog restrukturiranja i predstečajne nagodbe

Budući da društvo HTP Orebić d.d. ne posluje sa gubitkom iznad visine kapitala primarno zbog revalorizacijskih rezervi, u slučaju da se ponovi poslovni rezultat godine Društvo će imati problema sa neadekvatnošću kapitala.

Financijsko restrukturiranje predlaže smanjenje duga kroz otpis kamata, primjenu diskonta na postojeći dug i reprogram otplate. Pretpostavke scenarija dani su u nastavku.

Vjerovnici	Prijedlog	Otpust %	Nova kta %
Financijske institucije	Reprogram 5 godina (početka otplate 2015)	Kamate 100%	8%
Ministarstvo financija	Isplata u 2013	30,00%	N/A
Obveze prema dobavljačima	Reprogram 3 godine (početak 2014.)	30,00%	5%
Obveze prema zaposlenicima	Isplata u 2013	0,00%	N/A

Ključ reprograma leži u namirenju što većeg iznosa obveza u što kraćem roku bez da se poslovanje Društva ponovno dovede u situaciju nemogućnosti podmirenja obveza.

Mjere financijskog restrukturiranja imale bi učinak na smanjenje obveze u iznosu specificiranom kako slijedi:

	Dug prije nagodbe	Namirenje	Otpust	Dug nakon nagodbe
Financijske institucije	11.068.882	11.068.882	0	11.068.882
Ministarstvo financija	561.882	393.317	168.565	393.317
Obveze prema dobavljačima	8.547.286	5.983.100	2.564.186	5.983.100
Obveze prema zaposlenima	277.841	277.841	0	277.841
	20.455.891	17.723.141	2.732.750	17.723.141

Društvo će kroz predstečajnu nagodbu smanjiti razinu duga sa 20.455.891 kuna na 17.723.141 kuna. Ključ predstečajne nagodbe predstavlja reprogram obveza i omogućavanje kratkoročne rasterećenosti u kojem će se obavljati proces restrukturiranja Društva.

Ključna pretpostavka izglasavanja predstečajne nagodbe vezana je uz financijske institucije koje imaju ključnu riječ u izglasavanju iste.

6.2. PLAN POSLOVANJA

6.2.1. SWOT analiza (prije restrukturiranja)

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none">• Najveće hotelsko poduzeće na Pelješcu• Vrlo atraktivne lokacije smještajnih jedinica• Tradicija i dugogodišnja suradnja sa partnerima i dobavljačima• Raznolika ponuda (hoteli, apartmani)	<ul style="list-style-type: none">• Većina smještajnih objekata izgrađena tijekom 60-tih i 70-tih• Nizak stupanj iskoristivosti smještajnih kapaciteta• Radna snaga relativno starije dobi• Nelikvidnost, obveze prema dobavljačima• Dotrajala oprema i inventar

PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none">• Operativno i financijsko restrukturiranje• Povezivanje sa drugim hotelskim kućama i ostvarivanje ekonomije opsega kroz zajedničku prodaju i troškovne uštede• Ulaganjem u razvoj destinacije moguće je produžiti sezonu• Ulaganje u razvoj internet prodaje individualnim gostima povećati prihode• Mogućnost dodatnog iskorištenja imovine koja trenutno nije u funkciji• Punopravno članstvo Hrvatske u EU otvara mogućnost financiranja novih investicija preko EU fondova	<ul style="list-style-type: none">• Duljina trajanja procesa predstečajne nagodbe• Rast cijena sirovina kojeg nije moguće kompenzirati rastom cijena usluga• Izostanak potpore HBOR-a u daljnjem poslovanju (financiranje obnove)• Pronalazak visokokvalitetne mlade stručne radne snage• Neočekivane promjene porezne i turističke regulative

6.2.2. Analiza tržišta na kojem posluje Društvo

Hrvatski turizam je nakon uspostave državne samostalnosti prošao dvadesetogodišnji proces tranzicije bremenit svim problemima i proturječnostima gospodarskog i društvenog razvitka zemlje. Noseći teret naslijeđene i razmjerno neefikasne poslovne strukture, suočavajući se s posljedicama rata i s efektima različitih modela privatizacije, hrvatski turizam je ipak pokazao svoju vitalnost zahvaljujući snazi i interesu inozemnog tržišta, atraktivnosti zemlje i, osobito, otpornosti turizma kao fenomena na povremene globalne poremećaje. Unatoč svim nedaćama koje su pratile Hrvatsku u proteklom razdoblju, turizam je značajno podigao svoje poslovne rezultate, osobito od 2000. godine, a u vrijeme globalne krize proteklih nekoliko godina pokazao visoku rezistentnost, što je potvrđeno stopama rasta višim od onih što su ih postigle zemlje u konkurentskom okružju (Mediteran). Hotelijerstvo po utjecaju na zapošljavanje, razinu prihoda i ulaganja te proširenje sezone predstavlja temelj turističkog sektora. Turizam je u Hrvatskoj strateški sektor te potencijalno značajan pokretač ulaganja i generator rasta nacionalnog gospodarstva.

Republika Hrvatska je u 2011. godini raspolagala s ukupno 935 tisuća kreveta, što je za 25 tisuća više (rast 2,7%) nego godinu prije, a prosječna popunjenost kapaciteta iznosila je 64,6 dana. Turisti su, u prosjeku, u Hrvatskoj boravili 5,3 dana. Od ukupnog broja raspoloživih kapaciteta 14% zauzima hotelski smještaj. Najveću popunjenost smještajnih kapaciteta u 2011. godini imali su hoteli i aparthoteli sa 169 dana (4 dana više nego prethodne 2010. godine), a prosječni broj dana boravka turista iznosio je 3,6 dana. U razdoblju od 2008. do 2011. godine broj kreveta u Hrvatskoj rastao je po stopi od 1,3%, a ukupna iskorištenost kapaciteta po stopi od 1%. Najviše su, u prosjeku 2,5% godišnje, rasli hoteli. Prema podacima Instituta za turizam Hrvatska hotelska industrija zabilježila je u 2012. godini rast od 2,6%. Osim navedenog u 2012. godini u Hrvatskom hotelijerstvu vidljive su i određene strukturne promjene:

- 113,3 tisuće ležajeva u 2012. (povećanje od 1% u odnosu na 2011.)
- Porast udjela kapaciteta hotela s 4* (s 2% u 2001. na 34% u 2012.)
- Porast udjela noćenja hotela s 4* (s 3% u 2001. na 37% u 2012.)
- Rast noćenja u 2012. najveći u hotelima 5* (9,5%) i 4* (4,5%)

U strukturi hotelskog smještaja u 2011. godini dominiraju hoteli srednje (3*) kategorije u kojima je 44% svih stalnih hotelskih ležajeva, slijede hoteli više kategorije (4* i 5*) s udjelom od 41%, a preostalih 15% ležajeva je u hotelima niže (2*) kategorije.

6.2.3. Konkurencija

U Hrvatskoj, ukoliko promotrimo konkurenciju, turisti doista imaju što odabrati: od visokokategoriziranih hotela s 5* kakvi se nalaze od Istre do Dubrovnika, do manje atraktivnih, a time i jeftinijih turističkih naselja, kampova i privatnog smještaja. Istra je sa 250.000 smještajnih jedinica najveća turistička regija koja nosi i trećinu ukupnog turističkog prometa. U Istri glavninu svojih kapaciteta imaju i tri najveće hotelske grupacije. U redovima hotelijera odvijaju se, naime, procesi vlasničkog i organizacijskog preustroja. Valamar objedinjuje svoje hotelske tvrtke Rivieru Poreč, Rabac i Zlatni otok Krk te stvara najveću hotelsku kompaniju u Hrvatskoj - Rivieru Adriju. Time Riviera Adria preuzima primat vodećeg hotelijera u Hrvatskoj, koji je dosad držala Adrisova Maistra. Sljedeća tablica pokazuje najveće hotelske grupacije u RH prema ostvarenim prihodima u 2011. godini.

	Hotelska grupacija	Prihodi 2011.	2011./2010.	EBITDA 2011.	EBITDA %
1.	Maistra d.d.	607.218.572	15,76%	160.553.370	26,44%
2.	Riviera Adria d.d.	531.488.234	19,21%	129.380.826	24,34%
3.	Plava laguna d.d.	441.116.747	7,48%	167.067.279	37,87%
4.	Istraturist d.d.	409.498.203	9,02%	129.403.658	31,60%
5.	Arenaturist d.d.	240.939.851	16,54%	30.817.274	12,79%
6.	Liburnia rivijera Hoteli	213.197.624	7,30%	38.763.262	18,18%
7.	Dubrovnik - Babin kuk d.d.	211.225.773	18,48%	47.266.160	22,38%
8.	HUP Zagreb d.d.	169.966.185	1,44%	50.994.761	30,00%
9.	Jadranka hoteli d.d.	165.796.042	13,55%	36.658.982	22,11%
10.	Turisthotel d.d.	161.405.259	0,31%	63.958.183	39,63%
11.	Sunčani Hvar	115.019.287	1,82%	14.686.192	12,77%
12.	Laguna Novigrad d.d.	102.339.269	18,77%	26.686.657	26,08%

Izvor: Udruge hotelijera i Fininfo

6.2.4. Troškovi restrukturiranja

Veći dio troškova restrukturiranja ukalkulirani su u rezultat tekućeg razdoblja (2012. godina) kao što su troškovi revizora, poslovnih, pravnih, poreznih savjetnika.

Nadalje, budući troškovi restrukturiranja koji se očekuju u slučaju prihvaćanja ovog plana operativnog i financijskog restrukturiranja i pozitivnog rješenja predstečajne nagodbe su:

- troškovi procjene vrijednosti nekretnina,
- troškovi pravника, revizora, javnog bilježnika, poslovnih i financijskih savjetnika,
- troškovi otpremnina,
- ostali troškovi

Obzirom da opisani model ne iziskuje posebne troškove, osim troškova statusnih promjena i troškova vezanih za prodaju nekretnina koje nisu u funkciji poslovanja (a koji će biti namireni iz ostvarene prodajne cijene) - procjena troška restrukturiranja procijenjena je na cca 200.000 kuna.

Navedeno restrukturiranje također uključuje investicije u nekretnine i pogone zbog ušteda i povećanja kvaliteta usluge te su navedene iskazane u planu poslovanja. Ukupno planirane investicije iznose 10.000.000 kuna.

Ključni trošak restrukturiranja vezan je uz program zbrinjavanja radnika kojima se isplaćuju otpremnine za radnike s kojima prestaje stalni radni odnos. Ukupni iznos planiranih otpremnina u narednih 3 godine poslovanja ukupno će iznositi 5,2 milijuna kuna.

6.2.5. Strateški ciljevi plana restrukturiranja

U metodološkom smislu, definiranje strateških razvojnih ciljeva direktno je povezano s potrebom svojevrsne dekompozicije vizije na konkretne i operativne ciljeve koje je moguće delegirati, odnosno čije je ostvarenje moguće mjeriti, nadzirati i/ili poticati.

Strateški razvojni ciljevi moraju se pridržavati osnovnih razvojnih smjernica i trebaju:

- usko korespondirati sa zacrtanom razvojnom vizijom,
- biti jasni i nedvosmisleni,
- imati pobliže specificirane učinke/rezultate koji se žele postići.

Polazeći od analize postojećeg stanja i rezultata SWOT analize, kao i evidentiranih strateških nedostataka dostignutog stupnja razvoja društva, a uvažavajući pritom kako globalne trendove u turističkoj potražnji, tako i odrednice razvojne vizije, prepoznata su četiri strateška cilja budućeg razvoja društva:

Cilj 1: Uspostava turističke infrastrukture koja će moći udovoljiti zahtjevima novih turističkih doživljaja

Iako resursna osnova HTP Orebića nesumnjivo omogućava različita turistička iskustva, u cilju uspješne tržišne komercijalizacije turističkog proizvoda i postupnog produljenja kratke ljetne sezone, pažnju treba usmjeriti ponajviše na poboljšanje kvalitete ponude i raznovrsnosti hotelske smještajne ponude. Kvaliteta ponude se podiže prvenstveno kroz podizanje kategorijalnog razreda, odnosno uređenje smještajnih objekata, te kroz obogaćivanje turističke ponude. Cilj je urediti infrastrukturu i smještajne objekta na visokoj razini 3 zvjezdice.

Cilj 2: Stvaranje poticajnog okruženja kroz povećanje menadžerskih sposobnosti

Generalno gledano, samo relativno malen broj zaposlenika danas ima dovoljno spoznaje o svim dobrim i potencijalno lošim učincima razvoja društva do danas. U cilju stvaranja željenog razvojnog okruženja, potrebno je provoditi aktivne i kontinuirane edukacije zaposlenika u svrhu povećanja razine usluživanja i osiguranja trajno kvalitetne usluge. Nužno je kontinuirano raditi na povećanje menadžerskih znanja i vještina koje su trenutno na vrlo niskoj razini, odnosno koje se svode na godinama ustaljene turističke aktivnosti usmjerene na „sunce i more“ goste.

Cilj 3: Razlikovanje turističke ponude

Glavna poruka razvojne vizije odnosi se na pružanje jedinstvenih turističkih doživljaja na osnovi prirodnih ljepota i raznolikosti turističkih resursa kojima će HTP Orebić uspješno konkurirati ponudi

potencijalno konkurentskih destinacija i hotela. Unapređenje raznolikosti i raznovrsnosti ponude u objektima treba se provesti kroz diversifikaciju ponudom, izgledom, ambijentom, kvalitetom usluživanja te cjenovno. Istodobno objekti bi trebali odražavati autohtone ambijentalne značajke prostora, kao i posebnost dalmatinske kulinarske tradicije i životnog stila.

Cilj 4: Uspostava (međunarodne) tržišne prepoznatljivosti i poželjnosti

Sukladno usvojenoj razvojnoj viziji, cjelokupnu ponudu HTP Orebića trebalo bi učiniti ne samo tržišno prepoznatljivijom, već i sposobnim da generira opetovane turističke dolaske. To je osobito značajno u kontekstu sve veće konkurentske borbe na globalnom turističkom tržištu u kojem će dugoročni tržišni opstanak moći ostvariti samo destinacije sposobne za pojačano navođenje međunarodnih turističkih tokova na svoj prostor. U skladu s takvom razvojnom orijentacijom, aktivnosti treba usmjeriti na:

- smanjenje ovisnosti o malom broju („nama naklonjenih“) geografskih tržišta i/ili turoperatora,
- uspostavu djelotvornog i koordiniranog pristupa marketingu,
- koordinirane napore u prodaji, kroz povećanu orijentaciju na specijalizirane turističke sajmove, ciljne tržišne niše i suvremene distribucijske kanale (Internet, direktni marketing, e-marketing).

Da bi se ostvarili osnovni ciljevi razvoja društva potrebno je pronaći strateškog partnera koji će biti spreman uložiti u jačanje infrastrukture, te koji će društvu donijeti „know how“ i nove i moderne načine upravljanja društvom, te HTP Orebić u budućnosti razviti u jedno od vodećih turističkih društava prepoznatljivih kako u zemlji tako i na inozemnim tržištima. Postojeća vlasnička struktura u kojoj su preko 80% dioničari država i banke nije pogodna za daljnji razvoj društva, ne radi toga što nema volje od strane dioničara za budućim razvojem, već radi toga što se radi o dioničarima koji nemaju iskustva u turističkoj djelatnosti i kojima turizam nije osnovna djelatnost.

Da bi se društvo pripremilo za ulazak strateškog partnera potrebno je učiniti dva osnovna koraka u ovoj fazi a to su:

- Racionalizirati broj stalno zaposlenih i provesti program zbrinjavanja viška radnika, te
- Pokriti kumulirane gubitke iz poslovanja i restrukturirati vlasničku strukturu.

6.2.6. Efekti mjera operativnog restrukturiranja na profitabilnost

Kao što je već spomenuto Društvo će započeti sa temeljnim mjerama operativnog restrukturiranja Društva što će rezultirati izravnim pozitivnim utjecajem na EBITDA rezultat.

Mjere restrukturiranja uključuju sljedeće:

- Produženje sezone investiranjem u dodatni sadržaj, promjenom modela prodaje usluga te prodajom paketa uz posebne pogodnosti,
- Povećanje cijena usluga kroz investicije u povećanje kvalitete usluga i dodatne kategorizacije kako bi se privukla klijentela veće kupovne moći te privlačenje potrošača niže kupovne moći u pred i post sezoni,
- Promjena „All-inclusive modela“ u polupansionski te ostvarivanje dodatnih prihoda kroz vanjsku prodaju te uštedu utrošenih sirovina.

Effekt mjera operativnog restrukturiranja na profitabilnost prikazan je u nastavku.

Račun dobiti i gubitka					
	2013	2014	2015	2016	2017
POSLOVNI PRIHODI	18.020.842	19.979.158	22.249.383	22.321.571	22.395.779
Prihodi od prodaje	18.020.842	19.979.158	22.249.383	22.321.571	22.395.779
Ostali poslovni prihodi	0	0	0	0	0
POSLOVNI RASHODI	17.366.046	16.643.335	16.636.628	16.637.418	16.739.860
Materijalni troškovi	8.109.379	7.632.038	8.099.665	7.812.550	7.838.523
<i>Troškovi sirovina i materijala</i>	6.307.295	5.594.164	5.784.839	5.580.393	5.598.945
<i>Troškovi prodane robe</i>	0	0	0	0	0
<i>Ostali vanjski troškovi</i>	1.802.084	2.037.874	2.314.826	2.232.157	2.239.578
Troškovi osoblja	7.814.999	7.412.964	6.757.012	7.039.142	7.109.675
<i>Neto plaće i nadnice</i>	4.986.000	4.729.500	4.311.000	4.491.000	4.536.000
<i>Troškovi poreza i doprinosa iz plaća</i>	1.768.819	1.677.824	1.529.358	1.593.215	1.609.179
<i>Doprinosi na plaće</i>	1.060.180	1.005.640	916.654	954.927	964.496
Ostali troškovi	1.441.667	1.598.333	1.779.951	1.785.726	1.791.662
EBITDA	654.797	3.335.823	5.612.755	5.684.153	5.655.920
EBITDA (%)	4%	17%	25%	25%	25%
Amortizacija	2.505.496	2.733.522	2.665.575	2.665.575	2.665.575
EBIT	-1.850.699	602.301	2.947.180	3.018.578	2.990.345
EBIT (%)	-10%	3%	13%	14%	13%
Financijski prihodi	0	0	0	0	0
Financijski rashodi	1.541.831	1.859.666	1.759.947	1.415.627	1.071.306
Izvanredni prihodi	2.732.750	0	0	0	0
Izvanredni rashodi	458.824	2.600.000	2.141.176	0	0
EBT	-1.118.604	-3.857.365	-953.944	1.602.952	1.919.038
EBT (%)	-6%	-19%	-4%	7%	9%

Dodatne mjere restrukturiranja uključuju:

- Smanjenje troškova zaposlenika kroz program zbrinjavanja radnika,
- Smanjenje troškova održavanja i energenata kroz ulaganje u postrojenja i opremu,
- Ostale uštede po principu upravljanja hotelskim kapacitetima po međunarodnim standardima.

Pretpostavke poslovnog plana dane su u nastavku:

Planirani broj noćenja					
Hoteli	2013	2014	2015	2016	2017
Orsan	34.500	35.000	35.000	35.000	35.000
Bellevue	49.500	50.000	50.000	50.000	50.000

Planirana cijena noćenja					
Hoteli	2013	2014	2015	2016	2017
Orsan	220	240	260	260	260
Bellevue	160	180	210	210	210

Vanjske jedinice					
Prihodi po jedinicama u HRK	2013	2014	2015	2016	2017
Vanjski	1.809.859	1.864.155	1.920.079	1.977.682	2.037.012
Uprava	700.984	715.003	729.303	743.889	758.767

Ključne pretpostavke efekata plana operativnog restrukturiranja posljedica su produljenja sezone te dokategorizacija smještajnih kapaciteta kroz daljnje investicije kao i ulaganje dodatnih prodajnih napora kroz poslovanje sa novim prodajnim posrednicima.

Prosječni rast prihoda kroz promatrani period je sveden na godišnju stopu od 4,95% što je realni pokazatelj rasta prihoda uz pretpostavljene investicije. Društvo dodatni potencijal ima u vanjskim jedinicama kojima postoji znatan potencijal za dodatno generiranje novčanih sredstva.

Ključne uštede u poslovanju vezane su uz dva ključna faktora:

- Ušteta na temelju smanjenja troška sirovina i materijala kao posljedica investiranja u nove pogone i opremu.
- Smanjenje troška broja zaposlenih kroz program zbrinjavanja radnika.

Plan zaposlenika za naredni period prikazan je u nastavku.

Plan zaposlenika					
	2013	2014	2015	2016	2017
Zaposlenici na neodređeno	65	48	34	34	34
Zaposlenici na određeno	82	95	110	118	120
Smanjenje zaposlenika na neodređeno	3	17	14	0	0
Otpremnine	335.294	1.900.000	1.564.706	0	0
Ostali troškovi zbrinjavanja	123.529	700.000	576.471	0	0
Prosječna neto plaća (određeno)	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Prosječni broj rada na neodređeno (mjeseci)	4	5	5	5	5
Ukupno	147	143	144	152	154

Društvo sukladno planu poslovanja dostiže EBITDA maržu na razini od 25% do 2015. godine što je razina na kojoj su stvoreni osnovni preduvjeti za postavljanje održivog poslovnog modela.

Društvo u planu poslovanja ne planira prodaju poslovnih objekata osim jedne nekretnine u 2014. godini koja nije u funkciji obavljanja poslovne djelatnosti s kojom bi se dodatno osigurala financijska pozicija Društva.

Aktiva Društva					
	2013	2014	2015	2016	2017
DUGOTRAJNA IMOVINA	58.098.057	57.364.535	54.998.960	52.633.385	50.267.810
NEMATERIJALNA IMOVINA	67.947	0	0	0	0
MATERIJALNA IMOVINA	57.991.498	57.325.923	54.960.348	52.594.773	50.229.198
Zemljište	21.526.147	21.526.147	21.526.147	21.526.147	21.526.147
Građevinski objekti	31.960.295	29.627.835	27.945.375	26.262.915	24.580.455
Postrojenja i oprema	4.505.056	6.171.941	5.488.826	4.805.711	4.122.596
DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	38.612	38.612	38.612	38.612	38.612
Sudjelujući interesi (udjeli)	38.612	38.612	38.612	38.612	38.612
POTRAŽIVANJA	0	0	0	0	0
KRATKOTRAJNA IMOVINA	13.036.104	7.836.851	3.563.918	1.803.412	2.381.245
ZALIHE	231.697	218.058	231.419	223.216	223.958
POTRAŽIVANJA	720.834	799.166	889.975	892.863	895.831
Potraživanja od kupaca	720.834	799.166	889.975	892.863	895.831
KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	0	0	0	0	0
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	12.083.573	6.819.627	2.442.523	687.333	1.261.456
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	0	0	0	0	0
UKUPNO AKTIVA	71.134.161	65.201.386	58.562.878	54.436.797	52.649.055

S obzirom na predstečajnu nagodbu ključne promjene nastaju u strukturi pasive i to na slijedeći način:

- Dugoročne obveze - reprogramom obveza sukladno prijedlogu predstečajne nagodbe povećava se stavka dugoročnih obveza. Dogovoreni početak otplate obveza prema financijskim institucijama osigurava likvidnost na kratki rok i omogućuje stabilizaciju poslovnog modela i generiranje pozitivnih novčanih tokova za isplatu vjerovnika i radnika.
- Kratkoročne obveze - kratkoročne obveze se stabiliziraju na razini od cca 5 milijuna kuna godišnje što uključuje i obveze nastalim u poslovanju Društva, kao i tekuća dospijeca dugoročnih obveza.
- Otpis - U slučaju predstečajne nagodbe Društvo će otpisati 2,7 milijuna kuna što je približno jednako planiranim godišnjim kratkoročnim obvezama. Što je niže od planirane razine EBITDA što osigurava povoljniji koeficijent servisiranja duga.

Ključna pretpostavka poslovnog plana i njezin utjecaj na pasivu je pronalazak novčanih sredstva za financiranje investicije. Navedeno se može provesti kroz dva ključna kanala:

- Novo zaduživanje u iznosu od 15 milijuna kuna što bi se potencijalno moglo osigurati neopterećenim nekretninama.
- Pronalazak strateškog partnera.

Pasiva Društva					
	2013	2014	2015	2016	2017
KAPITAL I REZERVE	34.240.700	30.383.335	29.429.391	31.032.343	32.951.381
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	35.164.000	35.164.000	35.164.000	35.164.000	35.164.000
REZERVE IZ DOBITI	3.566.856	3.566.856	3.566.856	3.566.856	3.566.856
REVALORIZACIJSKE REZERVE	13.306.029	13.306.029	13.306.029	13.306.029	13.306.029
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-16.893.728	-18.012.332	-21.869.697	-22.823.641	-21.220.689
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	-1.118.604	-3.857.365	-953.944	1.602.952	1.919.038
REZERVIRANJA	216.147	216.147	216.147	216.147	216.147
DUGOROČNE OBVEZE	33.384.122	27.675.979	21.967.836	18.254.060	14.540.283
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	26.068.882	22.355.106	18.641.329	14.927.553	11.213.776
Obveze prema dobavljačima	3.988.733	1.994.367	0	0	0
Odgodena porezna obveza	3.326.507	3.326.507	3.326.507	3.326.507	3.326.507
KRATKOROČNE OBVEZE	3.423.539	7.056.273	7.079.851	5.064.595	5.071.592
Obveze prema dobavljačima	1.013.672	954.005	1.012.458	976.569	979.815
Obveze prema zaposlenima	415.500	394.125	359.250	374.250	378.000
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama PS	0	3.713.776	3.713.776	3.713.776	3.713.776
Obveze prema dobavljačima PS	1.994.367	1.994.367	1.994.367	0	0
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	85.799	85.799	85.799	85.799	85.799
UKUPNO - PASIVA	71.134.161	65.201.386	58.562.878	54.436.797	52.649.055

U poslovnom planu prikazan je program sa planiranim novim zaduživanjem što je nepovoljnija opcija s obzirom da utječe negativno na novčane tokove. Pronalazak strateškog partnera djelomično bi rješilo problem kroz svježi kapital te bi u slučaju provedbe proces predstečajne nagodbe Društvo stvorilo sve preduvjete za zdravu investiciju i unapređenje poslovnog modela koji će donositi operativnu i računovodstvenu dobit te osigurati radna mjesta.

U cilju projekcije efekata kretanja stavaka u bilanci i računu dobiti i gubitka Društvo je izradilo planirano kretanje novčanih tokova.

Ključne promjene odnose se na investiranje u imovinu Društva kao i na nova zaduživanja. S obzirom na povećanje EBITDA marže i u slučaju prihvaćanja predstečajne nagodbe Društvo će biti u mogućnosti podmirivati sve svoje obveze no tek uz preduvjet investicija u Društvo koje trebaju biti financirane svježim kapitalom pribavljenim kroz ili novo zaduživanje Društva ili kroz pronalazak strateškog partnera.

Račun dobiti i gubitka					
	2013	2014	2015	2016	2017
EBITDA	654.797	3.335.823	5.612.755	5.684.153	5.655.920
Promjene u radnom kapitalu	3.946.208	-145.737	-80.591	-15.574	3.286
OCF od poslovnih aktivnosti	4.601.005	3.190.086	5.532.163	5.668.580	5.659.206
Troškovi zbrinjavanja radnika	-458.824	-2.600.000	-2.141.176	0	0
OCF nakon troškova restrukturiranja	4.142.181	590.086	3.390.987	5.668.580	5.659.206
CAPEX/OPEX	-5.000.000	-5.000.000	-300.000	-300.000	-300.000
Prodaja imovine	0	3.000.000	0	0	0
OCF nakon investicijskih aktivnosti	-857.819	-1.409.914	3.090.987	5.368.580	5.359.206
Zaduživanje (HBOR)					
Novi kredit	15.000.000				
Otplata glavnice	0	0	-1.500.000	-1.500.000	-1.500.000
Otplata kamate	-337.500	-675.000	-675.000	-607.500	-540.000
Otplata vezane uz predstečajnu nagodbu					
Financijske insitucije	-885.511	-885.511	-3.099.287	-2.922.185	-2.745.083
Ministarstvo financija	-412.983	0	0	0	0
Dobavljači	-299.155	-2.293.522	-2.193.803	-2.094.085	0
Zaposlenici	-277.841				
OCF nakon financijskih aktivnosti	11.929.191	-5.263.946	-4.377.104	-1.755.190	574.123

7. PRIJEDLOG PREDSTEČAJNE NAGODBE

Kao u prijedlogu financijskog restrukturiranja prijedlog za predstečajnu nagodbu sastoji se od:

- otpis 100% zaračunatih kamata za primljene kredite od banaka.
- reprogram duga prema bankama, na period od 5 godina (s početkom otplate u 2015. godini) uz kamatnu stopu od 5%+EURIBOR u punom iznosu glavnice.
- Otpis 30% duga prema Poreznoj Upravi
- Isplata ostatka duga prema Poreznoj Upravi u 2013. godini
- Otpis 100% kamata i 30% glavnice za ukupne tražbine dobavljača te se ostatak duga isplaćuje sukladno reprogramu na 3 godine (s početkom otplate u 2014. godini)

Otplatni plan u slučaju prihvaćanja ponude za predstečajnu nagodbu:

	2013	2014	2015	2016	2017
Obveze prema financijskim institucijama					
Dug koji se namiruje	11.068.882	11.068.882	11.068.882	8.855.106	6.641.329
Kamata	885.511	885.511	885.511	708.408	531.306
Otplata	0	0	2.213.776	2.213.776	2.213.776
Anuitet	885.511	885.511	3.099.287	2.922.185	2.745.083
Ostatak	11.068.882	11.068.882	8.855.106	6.641.329	4.427.553
Obveze prema dobavljačima					
Dug koji se namiruje	5.983.100	5.983.100	3.988.733	1.994.367	0
Kamata	299.155	299.155	199.437	99.718	0
Otplata	0	1.994.367	1.994.367	1.994.367	0
Anuitet	299.155	2.293.522	2.193.803	2.094.085	0
Ostatak	5.983.100	3.988.733	1.994.367	0	0
Obveze prema Ministarstvu financija					
Dug koji se namiruje	393.317	0	0	0	0
Kamata	19.666	0	0	0	0
Otplata	393.317	0	0	0	0
Anuitet	412.983	0	0	0	0
Ostatak	0	0	0	0	0
Obveze prema zaposlenima					
Dug koji se namiruje	277.841	0	0	0	0
Anuitet	1.875.490	3.179.032	5.293.090	5.016.270	2.745.083

Efekti predstečajne nagodbe se tada mogu prikazati na slijedeće način.

	Dug prije nagodbe	Namirenje	Otpust	Dug nakon nagodbe
Financijske institucije	11.068.882	11.068.882	0	11.068.882
Ministarstvo financija	561.882	393.317	168.565	393.317
Obveze prema dobavljačima	8.547.286	5.983.100	2.564.186	5.983.100
Obveze prema zaposlenima	277.841	277.841	0	277.841
	20.455.891	17.723.141	2.732.750	17.723.141

Efekti predstečajne nagodbe primarno su vezani uz reprogram dospjelih obeza te njihovo prebacivanje dospijeća na dugi rok. Otpust traži od dobavljača koji će umanjiti dug za 2.564.186 kuna te od Ministarstva financija u ukupnom iznosu od 168.565 kuna.

Ključno je za naglasiti da u slučaju pronalaska strateškog partnera Društvo će pokušati namiriti sve vjerovnike u što kraćem roku i što većem iznosu kako bi se stvorila podloga za neopterećeno daljnje poslovanje.

8. NAMIRENJE VJEROVNIKA U SLUČAJU STEČAJA

Društvo u slučaju pokretanja postupka stečaja ima određenu imovinu koju je moguće likvidirati kako bi se podmirile tražbine prema vjerovnicima.

Ukupna vrijednost knjigovodstvene imovine iznosi 55 milijuna kuna. Jasno je kako knjigovodstvena vrijednost imovine nije ista kao i tržišna vrijednosti te tržišna vrijednost predstavlja iznos kojeg je kupac u određenom trenutku spreman platiti za predmet kupoprodaje. S obzirom na trenutnu situaciju na tržištu kao i trenutne cijene vrlo je upitno kolika je cijena koja se može dostići za prodaju istih u kratkom roku.

Društvo u slučaju stečaja treba namiriti ukupne obveze od 20,4 milijuna kuna. U slučaju prodaje već spomenutog zemljišta za koje je vezana odgođena porezna obveza Društvo obveze za podmirenje će se uvećati za 3,3 milijuna kuna.

Kratkotrajna imovina Društva odnosi se na zalihe i potraživanja kupaca te imaju ukupnu knjigovodstvenu vrijednost 1,3 milijuna kuna. Procjena je Uprave Društva da će navedena imovina biti dostatna za podmirenje obveza prema zaposlenicima. U obzir je potrebno uzeti kako spomenute zalihe nisu lako utržive, da postoje potraživanja koja su starija od godinu dana u ukupnom iznosu od 162.737 kuna te kako među potraživanjima imamo i potraživanja od Države koje će se vrlo vjerojatno prebijati sa samim obvezama i kao takve se mogu smatrati nelikvidnima.

Pretpostavka je da će se iz spomenute kratkotrajne imovine uspijeti naplatiti prioritetne tražbine tj. namirenje obveza prema zaposlenicima.

Ključna stavka namirenja ostatka vjerovnika odnosi se tako na likvidaciju dugotrajne imovine. Vjerovnici se tako mogu namiriti iz dugotrajne imovine koja se odnosi na upisane nekretnine koje nisu opterećene.

Nekretnine koje imaju teret su slijedeće:

- Hotel Orsan
- Upravna Zgrada

Iz navedenih nekretnina namiruju se financijske institucije te je pretpostavljeni dug nakon namirenja financijskih institucija i zaposlenika cca 9 milijuna kuna. Navedena potraživanja se naplaćuju iz upisanih i neopterećenih nekretnina što čine slijedeće:

- Hotel Bellevue - cca 6.500 m²

- Pizzeria Jadran - 110 m2
- Slasticarna Jadran - 40 m2

Na ostatku nekretnina nije upisano vlasništvo i kao takvo ne možemo očekivati kratkoročnu likvidaciju.

S obzirom na sve navedeno dobavljači bi u svakom slučaju namirili ukupni iznos potraživanja no za navedeno je potrebna prodaja Hotela Bellevue što bi označilo kraj poslovanja HTP Orebić d.d. kao i buduće potencijalne poslovne suradnje u slučaju uspjeha plana restrukturiranja. Vrlo je važno spomenuti kako je prodaja hotela dugotrajan i kompliciran proces te je pitanje kada bi dobavljači stvarno mogli naplatiti svoja potraživanja.