

12-09-2013

PREDSTEAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

KLASA \_\_\_\_\_  
UR. BROJ \_\_\_\_\_

# PLAN FINANCIJSKOG I OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA



## SADRŽAJ

	Stranica
1. opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje uvjeta za otvaranje postupka predstečajne nagodbe	3 - 5
2. izračun nedostatka likvidnih sredstava	6
3. opis mjera financijskog restrukturiranja i izračun njihovih efekata na manjak likvidnih sredstava	7 - 10
4. opis mjera operativnog restrukturiranja	11
5. plan poslovanja za razdoblje 2014.-2018	12 - 14
6. planirana bilanca na zadnji dan petogodišnjeg razdoblja 31.12.2018	15
7. analiza tražbina prema veličini, kategoriji (prioritetne tražbine, izlučna prava, različna prava i neosigurane tražbine), razinu očekivanog namirenja i prijedloge rokova za njihovo namirenje, te usporedbu s očekivanim namirenjem u slučaju stečaja	16 - 18
8. ponuda dužnika vjerovnicima o načinu, rokovima i uvjetima namirenja tražbina	19
9. izračun troškova restrukturiranja	20
10. zaključak	20

*Hotel* **VODICE**   
d.d., Vodice



---

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

---

Društvo HOTELI VODICE d.d. osnovano je 2006. godine diobenom bilancom dioničkog društva Vodičanka Vodice d.d.

Društvo se bavi ugostiteljstvom, turizmom, trgovinom, te vanjskotrgovinskim prometom.

Osnovna djelatnost društva je hotelijerstvo.

Društvo je vlasnik hotelskog kompleksa Punta smještenog na istoimenom poluotoku u samom centru grada Vodica.

Sastoji se od glavne zgrade (132 smještajne jedinice) i ville Arausa (61 smještajna jedinica) te predstavlja visoko kategoriziran smještajni objekt (4 zvjezdice) koji svojim gostima pruža vrhunsku usluga smještaja, prehrane, točenja pića i dodatnih usluga kao što su : wellness & spa, usluge točenja i posluživanja pića i hrane u hotelskom restoranu i lobby baru, a la carte restoran, kongresna ponuda (tri konferencijske dvorane, te velika gradska dvorana u neposrednoj blizini samog hotela), Beach Club Punta na otvorenom bazenu uz villi Arausu, usluge animacije, praonica rublja, parking, room service, organiziranje izleta, frizerski salon, sobe za nepušače, Medident Adria-poliklinika (stomatologija, estetska kirurgija) i dr.

Kompleks raspolaže ukupno sa 193 smještajne jedinice te može smjestiti 400 gostiju i predstavlja važan gospodarski čimbenik ne samo u gradu Vodicama nego i u cijeloj regiji. Sve smještajne jedinice su moderno opremljene i zadovoljavaju uvjete smještajnog objekta kategoriziranog sa 4 zvjezdice (sustav hlađenja i grijanja u svim prostorijama, tv, telefon sa direktnom izlaznom linijom, moderno uređene kupaonice, sušilo za kosu, internet pristup-u lobbyu bežični pristup, minibar, sef, svaka smještajna jedinica ima balkon sa pogledom na more-sea view, sea side ).

Dio dugoročnih kreditnih obveza društva generiran je u početnoj diobenoj bilanci društva koja je nastala na način da je omjer podjele obveza bila imovina društva. Kreditna sredstva uložena su u obnovu smještajnih kapaciteta koji su bili devastirani tijekom smještaja prognanika i izbjeglica u istima.

Radi zadržavanja konkurentnosti društvo kontinuirano ulaže u materijalnu imovinu pa je u promatranom razdoblju izvršilo slijedeće investicije

Godina	Objekt	Kratak opis ulaganja
2008	Punta	zamjena starih televizora novim LCD televizorima
2010	Punta	zamjena tepisona u sobama i hodnicima
2011	Punta	novi bedding system - izmjena kreveta i madraca
2011	Arausa	obnova fasade




*[Handwritten signatures]*

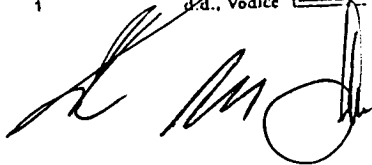
---

Također trebalo je vremena da se vrate izgubljene pozicije na turističkom tržištu pa društvo nije ostvarivalo prihode dostatne za pokriće preuzetih kreditnih obveza, također ročnost i kreditni uvjeti (rok do 10 godina, dvocifrene kamatne stope) nisu bili u skladu s povratima karakterističnima za hotelsku industriju.

Društvo je ponukano povoljnijim kamatnim stopama podiglo kod NLB kredit u CHF i tako se znatno izložilo valutno indiciranom riziku koji je dodatno opteretio bilancu društva. Samo u 2011.g društvo je imalo 4,5 mil.kn negativnih tečajnih

Rezultat svega je visoka razina zaduženosti u odnosu na prihode društva, negativan financijski tijek, nedostatna razina EBITDA za otplatu kreditnih zaduženja što je uzrokovalo nelikvidnost i nemogućnost urednog servisiranja obveza društva.

*Hoteli* VODICE  
1 d.d., Vodice 



1.1. Uvjeti za otvaranje postupka predstečajne nagodbe

Naziv pozicije	2011.	udio	2012.	udio	2013.	udio
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>24.126.651</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.714.637</b>	<b>94,15%</b>	<b>965.520</b>	<b>4,00%</b>
1. Prihodi od prodaje	23.773.203	98,54%	21.868.847	90,64%	954.640	3,96%
2. Ostali poslovni prihodi	353.448	1,46%	845.790	3,51%	10.880	0,05%
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>24.126.651</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.714.637</b>	<b>100,00%</b>	<b>965.520</b>	<b>100,00%</b>
<b>II. TROŠKOVI</b>						
1. Materijalni troškovi	9.796.633	40,61%	8.505.230	35,25%	853.498	3,54%
2. Troškovi osoblja	7.667.506	31,78%	8.206.547	34,01%	1.505.731	6,24%
3. Ostali troškovi	1.730.658	7,17%	2.382.932	9,88%	567.440	2,35%
4. Vrijednosno usklađivanje залиha i proizvoda	134.269	0,56%	147.172	0,61%	6.790.099	28,14%
5. Ostali poslovni rashodi	453.495	1,88%	749.656	3,11%	25.340.870	105,03%
<b>UKUPNO TROŠKOVI</b>	<b>19.782.561</b>	<b>81,99%</b>	<b>19.991.537</b>	<b>88,01%</b>	<b>35.057.638</b>	<b>3630,96%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4.344.090</b>	<b>18,01%</b>	<b>2.723.100</b>	<b>11,99%</b>	<b>-34.092.118</b>	<b>-3530,96%</b>
EBITDA marža	18,01%		11,99%		-3530,96%	
Amortizacija	2.330.509	9,66%	2.309.505	10,17%	512.706	53,10%
<b>EBIT</b>	<b>2.013.581</b>	<b>8,35%</b>	<b>413.595</b>	<b>1,82%</b>	<b>-34.604.824</b>	<b>-3584,06%</b>
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>	1.573.806	6,52%	1.640.617	7,22%	2.723	0,28%
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>	11.346.422	47,03%	9.365.769	41,23%	6.321.451	654,72%
Neto finansijski rezultat	-9.772.616	-40,51%	-7.725.152	-34,01%	-6.318.728	-654,44%
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Neto rezultat izvanrednih aktivnosti	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>REZULTAT RAZDOBLJA</b>	<b>-7.759.035</b>	<b>-32,16%</b>	<b>-7.311.557</b>	<b>-32,19%</b>	<b>-40.923.552</b>	<b>-4238,50%</b>

**Hotel VODICE**  
d.d., Vodice



*[Handwritten signatures]*

## Financijski položaj s 31.03.2013.

- obrtni kapital negativan – 77,157 mil.kn;
- EBITDA nedostatna troškova financiranja
- negativan trend kretanja poslovnih prihoda
- kontinuirano ostvarivanje gubitka u poslovanju
- visok udio troškova financiranja – raspon 41% - 47% poslovnih prihoda
- blokada poslovnog računa - račun je prema izvadku iz očevidnika blokada na dan 20.06.2013. blokiran u iznosu od 3,132 mil.kn
- nisu isplaćene dvije plaće radnicima – dakle društvo je sukladno Stavku 2. Članka 15. Zakona više od 30 dana kasni s isplatom plaće u visini ugovorene plaće te plaćanjem pripadajućih poreza i doprinosa koje je dužan obračunati i uplatiti zajedno s plaćom

Sve navedeno ukazuje na nelikvidnost i insolventnost društva uvjetovane prvenstveno visokom razinom zaduženosti u odnosu na razinu prihoda, kao i nedostatnom razinom EBITDA kao primarnog izvora otplate za pokriće svih obveza društva.

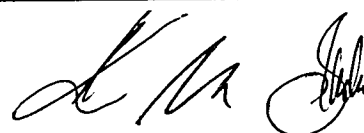
## 2. Izračun nedostatka likvidnih sredstava

<b>A) KRA TKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>6.715.585</b>
I. ZALIHE	201.275
II. POTRAŽIVANJA	2.590.692
III. FINANCIJSKA IMOVINA	3.869.069
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	54.549
<b>B) KRA TKOROČNE OBVEZE</b>	<b>83.872.681</b>
Obveze za zajmove, depozite i slično	25.677.322
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	37.784.856
Obveze za predujmove	802.404
Obveze prema dobavljačima	8.326.893
Obveze po vrijednosnim papirima	1.865.000
Obveze prema zaposlenicima	857.515
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	2.536.731
Ostale kratkoročne obveze	6.021.960
<b>CASH GAP</b>	<b>-77.157.096</b>

Nedostatak likvidnih sredstava na dan 31.03.2013. je procijenjen kao razlika između kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza društva.

Slijedom gore navedenog izračuna nedostatak likvidnosti iznosi 77,157 mil.kn.

*Hotel* VODICE  
d.d. Vodiče 



3. opis mjera financijskog restrukturiranja i izračun njihovih efekata na manjak likvidnih sredstava

Mjere financijskog restrukturiranja:

	Nacin namirenja	Mogućnost kompenzacije	Rokovi namirenja	Uvjeti namirenja
<b>1 REPUBLIKA HRVATSKA</b>				
1.1. Ministarstvo financija	Reprogram		Poček do 30.09.2014 + 7 godina otplate	Otpis kamata i 30% glavnice, otpлата u mjesečnim ratama, kamata 4.5%, bez valutne klauzule
1.2. Dobavljači u državnom vlasništvu	Odgoda dospelosti Odgoda dospelosti	DA	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	Otpis kamata i 30% glavnice, otpлата u mjesečnim ratama, beskamatno, bez valutne klauzule
1.3. Jedinice lokalne uprave i samouprave				
<b>2 BANKE, LEASING, FAKTORING</b>				
2.1. NLB Interfinanz AG	D/E SWAP		Odmah po prihvaćanju predstečajne nagodbe	Unos cjelokupnih potraživanja u temeljni kapital društva u postupku povećanja temeljnog kapitala
2.2. Jadranska banka	D/E SWAP	DA	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	Otpis kamata, otpлата u mjesečnim ratama, kamata 6%, valutna klauzula
2.3. Ostale banke	Reprogram			
2.4. Leasing	Reprogram			
<b>3 DOBAVLJAČI</b>				
3.1. Dobavljači ključni	Odgoda dospelosti	DA	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	Otpis kamata, otpлата 100% glavnice u mjesečnim ratama, beskamatno, bez valutne klauzule
3.2. Dobavljači ostali	Odgoda dospelosti			Otpis kamata, otpis 30% glavnice, otpлата u mjesečnim ratama, beskamatno, bez valutne klauzule
3.3. Zajmovi radnika, stipendije	Isplata	-	Odmah po prihvaćanju predstečajne nagodbe	100% namirenje
3.4. Obveze za primijene predlijeve	Usluge	DA	2013.	100% namirenje
<b>4 RADNICI – prioritetne tražbine</b>	Isplata	DA	Odmah po prihvaćanju predstečajne nagodbe	100% namirenje
<b>5 VLASNIK</b>	D/E SWAP	-	Odmah po prihvaćanju predstečajne nagodbe	Unos cjelokupnih potraživanja u temeljni kapital društva u postupku povećanja temeljnog kapitala



HOTELI VODICE  
d.d., Vedice

*[Handwritten signature]*

---

## **Efekti mjera financijskog restrukturiranja:**

---

Osnovni problem društva su uz visoku razinu zaduženosti i troškove financiranja i nepovoljna ročnost obveza, te je stoga razvidno je da su mjere financijskog restrukturiranja usmjerene ka razduživanju i odgodi dospelosti obveza društva kroz:

- pretvaranje duga u temeljni kapital društva kroz D/E SWAP transakcije čime je obuhvaćeno 88,1% ukupnih obveza društva
- otpis dijela glavnice – 30% kod dijela vjerovnika
- otpis kamata u cijelosti čime su obuhvaćene sve obveze društva
- reprogram dijela obveza čime je obuhvaćeno 2,1% ukupnih obveza društva
- odgodu dospelosti obveza čime je obuhvaćeno 8,2% ukupnih obveza društva

Krajnji cilj predloženih mjera financijskog restrukturiranja jest:


- ročno uravnoteženje bilance
- smanjenje troškova financiranja
- smanjenje godišnjih obveza po osnovi otplate glavnice po kreditima

Također se obzirom na sezonalnost u poslovanju (djelatnost turizma i ugostiteljstva) predlaže odgoda – grace period uz dospjeće prve rate nakon sezone i to za sve grupe vjerovnika do 30.9.2014.

Sve navedene mjere imale bi pozitivan utjecaj na cash flow društva kroz mogućost urednog servisiranja kako postojećih tako i novih obveza društva.

Efekti mjera financijskog restrukturiranja:

- smanjenje zaduženosti kroz D/E SWAP transakciju u iznosu od 134.182.837,93 kn
- smanjenje zaduženosti kroz otpis kamata i dijela glavnice u iznosu od 2.964.536 kn
- reprogramiranje kratkoročnog u dugoročni dug i odgodu dospelosti u ukupnom iznosu od 15.747.419,68 kn
- mogućnost kompenzacije → smanjenje obveza društva

*Hotel* VODICE  
1  
d.d., Vodicce   




### Izračun efekata mjera financijskog restrukturiranja

	D/E	134.182.837,93	88,1%		D/E	0,00	134.182.837,93
reprogram		3.179.684,00	2,1%	reprogram		705.630,00	2.474.054,00
odgoda dospjelosti		12.567.735,68	8,2%	odgoda dospjelosti		2.258.906,00	2.258.906,00
isplata		1.634.150,44	1,1%	isplata		0,00	1.634.150,44
usluga		802.233,31	0,5%	usluga		0,00	802.233,31
<b>ukupno</b>		<b>152.366.641,36</b>	<b>100,0%</b>	<b>ukupno</b>		<b>2.964.536,00</b>	<b>149.402.105,36</b>

	Iznos	%	Mjera	Otpis	Otpis duga	Stanje po otpisu
<b>1. REPUBLIKA HRVATSKA</b>	<b>6.558.456,00</b>	<b>4,3%</b>			<b>1.967.536,80</b>	<b>4.590.919,20</b>
1.1. Ministarstvo financija - porezi	2.345.577,00	1,5%	reprogram	30%	703.673,10	1.641.903,90
1.2. Dobavljači u državnom vlasništvu	3.800.617,00	2,5%	odgoda dospjelosti	30%	1.140.185,10	2.660.431,90
1.3. Jedinice lokalne uprave i samouprave	412.262,00	0,3%	odgoda dospjelosti	30%	123.678,60	288.583,40
<b>2. BANKE, LEASING, FAKTORING</b>	<b>106.498.138,93</b>	<b>69,9%</b>			<b>1.956,90</b>	<b>106.496.182,03</b>
2.1. NLB InterFinanz AG	70.395.234,00	46,2%	D/E	0%	0,00	70.395.234,00
2.2. Jadranska banka	35.268.797,93	23,1%	D/E	0%	0,00	35.268.797,93
2.3. Ostale banke	6.523,00	0,0%	reprogram	30%	1.956,90	4.566,10
2.4. Leasing	827.584,00	0,5%	reprogram	0%	0,00	827.584,00
<b>3. DOBAVLJAČI</b>	<b>10.115.722,99</b>	<b>6,6%</b>			<b>995.042,30</b>	<b>9.120.680,69</b>
3.1. Dobavljači ključni	5.038.049,00	3,3%	odgoda dospjelosti	0%	0,00	5.038.049,00
3.2. Dobavljači ostali	3.316.807,68	2,2%	odgoda dospjelosti	30%	995.042,30	2.321.765,38
3.3. Zajmovi radnika, stipendije	958.633,00	0,6%	isplata	0%	0,00	958.633,00
3.4. Obveze za predujmove	802.233,31	0,5%	usluga	0%	0,00	802.233,31
<b>4. RADNICI - prioritetne tražbine</b>	<b>675.517,44</b>	<b>0,4%</b>	<b>isplata</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>675.517,44</b>
<b>5. VLASNIK</b>	<b>28.518.806,00</b>	<b>18,7%</b>	<b>D/E</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>28.518.806,00</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>152.366.641,36</b>	<b>100,0%</b>			<b>2.964.536,00</b>	<b>149.402.105,36</b>



*[Handwritten signature]*

Rekapitulacija stanja i uvjeta obveza koje se reprogramiraju i čija se dospelost odgađa

Iznos potraživanja	Mjera	% otpisa	Otpis duga		Uvjeti restrukturiranja			
			Glavnica	Stanje po otpisu	Za otplatu	Rok otplate	Kamata	Dospjeće 1. rate
<b>106.498.138,93</b>			<b>1.956,90</b>	<b>106.496.182,03</b>	<b>832.150,10</b>			
70.395.234,00	D/E	0%	0,00	70.395.234,00	0,00	-	-	-
35.268.797,93	D/E	0%	0,00	35.268.797,93	0,00	-	-	-
6.523,00	reprogram	30%	1.956,90	4.566,10	4.566,10	5	6%	30.9.201
827.584,00	reprogram	0%	0,00	827.584,00	827.584,00	5	-	30.9.201
<b>6.558.456,00</b>			<b>1.967.536,80</b>	<b>4.590.919,20</b>	<b>4.590.919,20</b>			
2.345.577,00	reprogram	30%	703.673,10	1.641.903,90	1.641.903,90	7	4,50%	30.9.201
3.800.617,00	odgoda	30%	1.140.185,10	2.660.431,90	2.660.431,90	5	-	30.9.201
412.262,00	odgoda	30%	123.678,60	288.583,40	288.583,40	5	-	30.9.201
<b>8.172.858,68</b>			<b>995.042,30</b>	<b>7.177.816,38</b>	<b>7.177.816,38</b>			
5.038.049,00	odgoda	0%	0,00	5.038.049,00	5.038.049,00	5	-	30.9.201
3.316.807,68	odgoda	30%	995.042,30	2.321.765,38	2.321.765,38	5	-	30.9.201
<b>121.411.451,61</b>			<b>2.964.536,00</b>		<b>12.782.883,68</b>			

Smanjenje iznos duga koji se otplaćuje (mjere D/E SWAP, te otpis kamata i dijela glavnice) i izmijenjeni rokovi otplate glavnice (mjere reprogram i odgoda dospelosti) znatno umanjuju otplatu rata po dugoročnim obvezama društva što je glavni efekat predloženih mjera financijskog restrukturiranja društva što je i razvidno iz donje tablice

Godina	Prije restrukturiranja	Nakon restrukturiranja	Positivan efekt na cash flow
2014	20.863.000	2.462.754	18.400.246
2015	9.838.000	2.462.754	7.375.246
2016	3.230.000	2.462.754	767.246
2017	3.230.000	2.462.754	767.246
Poslije 2018	15.218.000	2.462.754	12.755.246
<b>UKUPNO</b>	<b>52.379.000</b>	<b>12.313.768</b>	<b>40.065.232</b>



**HOTEL VODICE**  
d.d.


*[Handwritten signature]*

#### 4. Opis mjera operativnog restrukturiranja

- **Mjere operativnog restrukturiranja** usmjerene su prvenstveno na:
  - Smanjenju varijabilnih troškova i to kroz operativno restrukturiranje poslovnih procesa, ali i uvođenju novih tehnologija i podizanju energetske učinkovitosti sa ciljem smanjenja troškova energenata (grijanje, hlađenje, potrošnja vode)
  - Smanjenje fiksnih troškova

Operativno restrukturiranje poslovnih procesa uključuje niz mjera koje za konačni cilj imaju povećanje EBITDA marže, a mjere za ostvarenje istih su slijedeće:

- Smanjenje troškova zaposlenih kroz povećanje produktivnosti
- Pojačana kontrola i upravljanje troškovima
- Revizija postojećih ugovora s ključnim dobavljačima
- Aplikacija prema strukturnim fondovima i sredstvima resornih ministarstava usmjerenim na povećanje energetske učinkovitosti → direktan utjecaj na smanjenje materijalnih troškova, ali i povećanje financijskog rezultata i likvidnosti (nema troškova financiranja, sredstva su bespovratna, uštede na nižim troškovima vode, struje i plina)
- **Smanjenje troškova financiranja**
  - Smanjenje zaduženosti (D/E SWAP, otpis dijela glavnice i kamata)
- **Pozitivan utjecaj na cash flow društva**
  - Dulji rokovi otplate uz poček i otplatu prilagođenu dinamici priljeva
  - Povoljnije kamatne stope definirane po HBOR-ovom programu financijskog restrukturiranja
- **Podizanje razine prihoda po sobi**
  - Sa 10 tis EUR po sobi na 18 tis EUR u sobi što je prosječan prihod po sobi u smještajnim jedinicama iste kategorije na Jadranu

*Stjepan* VODICE  
d.d., Vodice 

*[Handwritten signature]*

17.00.2012

**5. Plan poslovanja za razdoblje 2014.-2018.**

Društvo je u posljednje 3 godine ostvarivalo prihode po osnovu pružanja usluga u 4 smještajne jedinice: hotel Punta, vila Arausa, vila Arausana i vila Antonina.

Objekt	Kapacitet	Broj noćenja po smještajnim jedinicama			Dani popunjenosti		
		2010	2011	2012	2010	2011	2012
Punta	267	37.122	43.020	39.050	139	161	146
Arausa	119	15.415	17.832	14.451	130	150	121
Arausana	115	9.054	9.545	8.100	79	83	70
Antonina	117	10.307	10.325	8.352	88	88	71
<b>ukupno</b>	<b>618</b>	<b>71.898</b>	<b>80.722</b>	<b>69.953</b>	<b>116</b>	<b>131</b>	<b>113</b>

Objekt	Prihod od smještaja po smještajnim jedinicama			Prihod po noćenju		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Punta	11.793.066	14.100.000	13.472.250	318	328	345
Arausa	3.040.000	3.522.860	2.890.200	197	198	200
Arausana	1.490.000	1.530.000	1.281.502	165	160	158
Antonina	1.628.100	1.610.000	1.310.000	158	156	157
<b>ukupno</b>	<b>17.951.166</b>	<b>20.762.860</b>	<b>18.953.952</b>	<b>250</b>	<b>257</b>	<b>271</b>

U međuvremenu razvrgnut je ugovor s Jadranskom bankom po osnovi najma smještajnih jedinica Arausana i Antonina tako da će u projekcijama biti izostavljeni i prihodi od smještaja u te dvije jedinice.

Pad prihoda pratiti će i pad troškova koje smještajnih jedinica Arausana i Antonina koji su za 2012. godinu iznosili:

<b>1. materijalni troškovi</b>	<b>1.130.000</b>
1.1. energenti	225.000
1.2. čišćenje, potrošni materijal	140.000
1.3. troškovi hrane	765.000
<b>2. troškovi osoblja</b>	<b>220.000</b>
<b>3. ostali troškovi</b>	<b>1.547.500</b>
3.1. osiguranje	120.000
3.2. vodna i komunalna naknada	277.500
3.3. troškovi održavanja	150.000
3.4. najamnina	1.000.000
<b>ukupno</b>	<b>2.897.500</b>

Također kao početna godina uzima se 2014. godina jer društvo uslijed nelikvidnosti nije bilo u mogućnosti izvršiti kvalitetnu pripremu sezone 2013. ne želeći se dovesti u situaciju nemogućnosti pružanja ugovorene kvalitete usluge gostima, što će prema rezultatima za prvo polugodište, rezultirati padom broja noćenja, a samim time i prihoda društva. Slijedom navedenog razvidno je da 2013. godina ne može biti reprezentativna i samim time i početna godina za projekciju plana poslovanja. Privremenom mjerom deblokade računa, mjerama operativnog i financijskog restrukturiranja stvaraju se pretpostavke za kvalitetnu pripremu sezone 2014. i ostvarivanja planiranih rezultata poslovanja.

*Hotel* VODICE  
d.d. Vodice



**Pretpostavke:**

Projicirani su samo prihodi od smještajnih jedinica hotel Punta i vila Arausa, te ugostiteljskog objekta Borik s vanjskim bazenom koji su u vlasništvu društva.

**a) Projekcija poslovnih prihoda**

- Na bazi prosjeka posljednje dvije godine (2011 i 2012) uz godišnju rast za 1 p.p. u odnosu na prethodno razdoblje

**b) Projekcija poslovnih rashoda**

- Materijalni troškovi kalkulirani na bazi prosjeka za posljednje dvije poslovne godine
- Troškovi osoblja kalkulirani na bazi prosjeka za posljednje dvije poslovne godine
- Amortizacija kalkulirana na bazi prosjeka za posljednje dvije godine
- Ostali troškovi poslovanja na bazi prosjeka posljednje dvije godine
- Svi troškovi umanjeni su za troškove Arausane i Antonine

**c) Kamate i otplata glavnice**


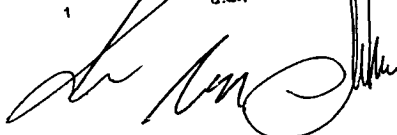
Otplatni plan obveza po grupama vjerovnika za razdoblje 2014 – 2018

Godina	Porezna uprava		Ostale financijske institucije		Ostali*	Ukupno	
	kamata	glavnica	kamata	glavnica	glavnica	kamata	glavnica
2014	73.666	58.639	49.721	41.608	515.441	123.387	615.688
2015	66.409	234.558	42.856	166.430	2.061.766	109.265	2.462.754
2016	55.854	234.558	32.870	166.430	2.061.766	88.724	2.462.754
2017	45.299	234.558	22.884	166.430	2.061.766	68.183	2.462.754
2018	34.744	234.558	12.898	166.430	2.061.766	47.642	2.462.754

\* ostali vjerovnici – sve skupine dobavljača, jedinice lokalne uprave i samouprave

Otplatni plan napravljen je uz uvjete sukladno mjerema restrukturiranja

	Porezna uprava	Ostale financijske institucije	Ostali
glavnica	1.641.903,90	832.150,10	10.308.829,68
kamatna stopa	4,50%	6%	beskamatno
rok otplate	7 godina	5 godina	5 godina
dospjeće 1. rate	30.9.2014		
način otplate	mjesečne rate		
iznos rate	19.546	13.869	171.813,83

  
*Hotel* **VODICE**  
d.d., Vodice  


### RAČUN DOBITI I GUBITKA

	2014	2015	2016	2017	2108
<b>rast prihoda:</b>	-9%	5%	6%	7%	8%
<b>Poslovni prihodi</b>	<b>20.564.247</b>	<b>21.592.459</b>	<b>22.888.007</b>	<b>24.490.167</b>	<b>26.449.381</b>
<b>Poslovni rashodi</b>	<b>19.431.672</b>	<b>20.105.423</b>	<b>20.891.618</b>	<b>21.805.819</b>	<b>22.867.952</b>
materijalni troškovi	8.020.056	8.421.059	8.926.323	9.551.165	10.315.259
Troškovi osoblja	7.717.027	7.948.537	8.186.993	8.432.603	8.685.581
amortizacija	2.320.007	2.320.007	2.320.007	2.320.007	2.320.007
ostali troškovi	1.374.583	1.415.820	1.458.295	1.502.043	1.547.105
<b>EBIT</b>	<b>1.132.575</b>	<b>1.487.036</b>	<b>1.996.389</b>	<b>2.684.348</b>	<b>3.581.429</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3.452.582</b>	<b>3.807.043</b>	<b>4.316.396</b>	<b>5.004.355</b>	<b>5.901.436</b>
kamate	123.387	109.265	88.724	68.183	47.642
<b>Dobit/gubitak prije oporezivanja</b>	<b>1.009.188</b>	<b>1.377.771</b>	<b>1.907.665</b>	<b>2.616.165</b>	<b>3.533.787</b>
Porez na dobit	0	0	0	0	0
<b>Rezultat godine</b>	<b>1.009.188</b>	<b>1.377.771</b>	<b>1.907.665</b>	<b>2.616.165</b>	<b>3.533.787</b>

- Plan se temelji na povećanju cijene smještaja (podizanje razine prihoda po sobi), povećanju popunjenosti, ali i kontroli troškova tako da bi se isti održavali na slijedećim razinama ostvarenih poslovnih prihoda:
  - Materijalni troškovi 39%
  - Troškovi osoblja 38% do 33% u 2018.g. (rast 3% godišnje)
  - Ostali troškovi poslovanja 8% do 6% u 2018 g. (rast 3% godišnje)
- Marža brutto dobiti kreće se na razini 17% - 22%
- Poreza na dobit nema jer se koristi prenešeni porezni gubitak kao porezna olakšica

### FINANCIJSKI TIJEK

	2014	2015	2016	2017	2108
<b>Primici</b>	<b>20.564.247</b>	<b>21.592.459</b>	<b>22.888.007</b>	<b>24.490.167</b>	<b>26.449.381</b>
Poslovni prihodi	20.564.247	21.592.459	22.888.007	24.490.167	26.449.381
<b>Izdaci</b>	<b>17.850.740</b>	<b>20.357.435</b>	<b>21.123.088</b>	<b>22.016.749</b>	<b>23.058.340</b>
materijalni troškovi	8.020.056	8.421.059	8.926.323	9.551.165	10.315.259
troškovi osoblja	7.717.027	7.948.537	8.186.993	8.432.603	8.685.581
ostali troškovi	1.374.583	1.415.820	1.458.295	1.502.043	1.547.105
anuiteti	739.075	2.572.019	2.551.478	2.530.937	2.510.396
<b>Višak/manjak</b>	<b>2.713.507</b>	<b>1.235.024</b>	<b>1.764.919</b>	<b>2.473.419</b>	<b>3.391.040</b>
<b>Kumulativ</b>	<b>4.108.123</b>	<b>5.343.147</b>	<b>7.108.066</b>	<b>9.581.485</b>	<b>12.972.525</b>

Razvidno je da je prihvaćanjem mjera restrukturiranja društvo sposobno uredno servisirati sve svoje obveze.

Projicirani financijski tijek opravdava predložene mjere restrukturiranja koje su prvenstveno usmjerene na razduživanje društva kroz transakcije pretvaranje dijela obveza u kapital, ali i otpisa dijela obveza, te promjene ročnosti dospjeća obveza u prilog čemu govori i pozitivan financijski tijek tijekom svih godina.



7. Analiza tražbina prema veličini, kategoriji (prioritetne tražbine, izlučna prava, razlučna prava i neosigurane tražbine), razinu očekivanog namirenja i prijedloge rokova za njihovo namirenje, te usporedbu s očekivanim namirenjem u slučaju stečaja

Rekapitulacija vjerovnika po kategorijama		Razina očekivanog namirenja*		Prijedlog rokova*	
	Iznos potraživanja	Udio			
<b>1 REPUBLIKA HRVATSKA</b>	<b>6.558.456,00</b>	<b>4,30%</b>	<b>70%</b>		
1.1. Ministarstvo financija - porezi	2.345.577,00	1,54%	70%	Poček do 30.09.2014 + 7 godina otplate	
1.2. Dobavljači u državnom vlasništvu	3.800.617,00	2,49%	70%	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	
1.3. Jedinice lokalne uprave i samouprave	412.262,00	0,27%			
<b>2 BANKE, LEASING, FAKTORING</b>	<b>106.498.138,93</b>	<b>69,90%</b>	<b>100,00%</b>		
2.1. NLB Interfinanz AG	70.395.234,00	46,20%	100,00%	Po prihvatanju predstečajne nagodbe	
2.2. Jadranska banka	35.268.797,93	23,15%	100,00%	Po prihvatanju predstečajne nagodbe	
2.3. Ostale banke	6.523,00	0,00%	70,00%		
2.4. Leasing	827.584,00	0,54%	100,00%	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	
<b>3 DOBAVLJAČI</b>	<b>10.115.722,99</b>	<b>6,64%</b>	<b>90,16%</b>		
3.1. Dobavljači ključni	5.038.049,00	3,31%	100,00%	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	
3.2. Dobavljači ostali	3.316.807,68	2,18%	70,00%		
3.3. Zajmovi radnika, stipendije	958.633,00	0,63%	100,00%	Po prihvatanju predstečajne nagodbe	
3.4. Obveze za predujmove	802.233,31	0,53%	100%	sezona 2013	
<b>4 RADNICI – prioritetne tražbine</b>	<b>675.517,44</b>	<b>0,44%</b>	<b>100,00%</b>	<b>Po prihvatanju predstečajne nagodbe</b>	
<b>5 VLASNIK</b>	<b>24.967.548,86</b>	<b>16,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>Po prihvatanju predstečajne nagodbe</b>	
<b>UKUPNO</b>	<b>152.366.641,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>98,05%</b>		

\* u slučaju prihvaćanja predstečajne nagodbe 98,05% tražbina vjerovnika će biti namireno  
Razina namirenja i prijedloga rokova u slučaju stečaja ovisi o postupku provedbe ovrhe – prema zadnjih podacima svega 8% tražbina se namiri u slučaju provedbe stečaja



Rekapitulacija osiguranih i neosiguranih tražbina

	Osigurane tražbine	Udio	Neosigurane tražbine	Udio
<b>1 REPUBLIKA HRVATSKA</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>6.558.456,00</b>	<b>4,30%</b>
1.1. Ministarstvo financija - porezi	0	0,00%	2.345.577,00	1,54%
1.2. Dobavljači u državnom vlasništvu	0	0,00%	3.800.617,00	2,49%
1.3. Jedinice lokalne uprave i samouprave	0	0,00%	412.262,00	0,27%
<b>2 BANKE, LEASING, FAKTORING</b>	<b>105.875.066,00</b>	<b>69,49%</b>	<b>622.672,93</b>	<b>0,41%</b>
2.1. NLB InterFinanz AG	70.395.034,00	46,20%	0	0,00%
2.2. Jadranska banka	34.652.648,00	22,74%	616.149,93	0,40%
2.3. Ostale banke	0	0,00%	6.523,00	0,00%
2.4. Leasing	827.584,00	0,54%	0	0,00%
<b>3 DOBAVLJAČI</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>10.115.722,99</b>	<b>6,64%</b>
3.1. Dobavljači ključni	0	0,00%	5.038.049,00	3,31%
3.2. Dobavljači ostali	0	0,00%	3.316.807,68	2,18%
3.3. Zajmovi radnika, stipendije	0	0,00%	958.633,00	0,63%
3.4. Obveze za predujmove	0	0,00%	802.233,31	0,53%
<b>4 RADNICI</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>675.517,44</b>	<b>0,44%</b>
<b>5 VLASNIK</b>	<b>24.967.548,86</b>	<b>16,39%</b>	<b>3.551.257,14</b>	<b>2,33%</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>130.842.614,86</b>	<b>85,87%</b>	<b>21.523.626,50</b>	<b>14,13%</b>

Rekapitulacija ukupnih vjerovnika po skupinama sa upisanim razlučnim i izlučnim pravom, te pokrenutim ovrhama

	Razlučno pravo	Izlučno pravo	Ovrha
<b>1 REPUBLIKA HRVATSKA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.504.512,08</b>
1.1. Ministarstvo financija - porezi	0,00	0,00	2.082.345,08
1.2. Dobavljači u državnom vlasništvu	0,00	0,00	1.422.167,00
1.3. Jedinice lokalne uprave i samouprave	0,00	0,00	0,00
<b>2 BANKE, LEASING, FAKTORING</b>	<b>105.047.682,00</b>	<b>827.584,00</b>	<b>615.980,00</b>
2.1. NLB InterFinanz AG	70.395.034,00	0,00	0,00
2.2. Jadranska banka	34.652.648,00	0,00	615.980,00
2.3. Ostale banke	0,00	0,00	0,00
2.4. Leasing	0,00	827.584,00	0,00
<b>3 DOBAVLJAČI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.945.808,00</b>
3.1. Dobavljači ključni	0,00	0,00	648.370,00
3.2. Dobavljači ostali	0,00	0,00	1.297.438,00
<b>4 RADNICI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5 VLASNIK</b>	<b>24.967.548,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>130.015.230,86</b>	<b>827.584,00</b>	<b>6.066.300,08</b>

*Hotel Vodice*  
HOTEL VODICE  
d.d., Vodice

## Postupak provedbe ovrhe u RH

NLB i Jadranska banka d.d. kao davatelji kredita su prilikom sklapanja ugovora svoja potraživanja osigurali upisom založnog prava na nekretninama društva Hoteli Vodice d.d. Kod zaključivanja gore spomenutih ugovora o kreditu upisana je hipoteka temeljem sporazumom o osiguranju tražbina između davatelja kredita i Hoteli Vodice d.d. (primatelja kredita) i upravo su ti sporazumi ovršne isprave temeljem koje se može tražiti ovrha na nekretninama. U tom slučaju je pokretanje ovrhe faktički pitanje aktiviranja hipoteke.

Najprije se vrši zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi, zatim slijedi procjena nekretnine, prodaja na prisilnoj javnoj dražbi te namirenje ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom. Prodaja nekretnine u ovršnom postupku nije isplativa za Banku kao ovrhovoditelja, a razlog tomu je što se većina nekretnina bez obzira nalaze li se one na kopnu ili uz more, prodaju ispod prometne vrijednosti. Prodaja se obavlja na dvije dražbe. Na prvoj se nekretnina ne može prodati ispod 2/3 procijenjene vrijednosti, a ako ostane bez uspjeha, određuje se novi termin za dražbu. Na toj drugoj dražbi jest donja granica 1/3 procijenjene vrijednosti. Ako se nekretnina ne uspije prodati ni na jednoj dražbi, postupak se obustavlja. Kada do prodaje dođe, nekretnina se dosuđuje najboljem ponuditelju. Ako kupovina nije dovoljna za namirenje tražbine, ovrha se nastavlja na drugim sredstvima.

Iako kupac postaje vlasnik već temeljem rješenja o dosudi nekretnine, valja računati s tim da je nekada potrebno voditi daljnju ovrhu radi predaje u posjed.

Hrvatska gospodarska komora vodi Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku.

Imajući u vidu otežane tržišne okolnosti u predstojećem razdoblju i trenutačna makroekonomska kretanja, realan je zaključak da bankama provedba ovrhe na nekretninama nije u interesu ponajprije zbog sporosti cijelog postupka.

Cijeli proces naplate ovrhe nad nekretninom na većim sudovima traje tri do četiri godine, a na manjim sudovima dvije do tri godine, ovisno o tome je li bilo žalbenih postupaka. Dosadašnja iskustva pokazuju da je osnovni problem ovršnih postupaka brzina samog postupka, odnosno njegova sporost i trebao bi biti posljednja opcija koja se aktivira uslijed okolnosti otežanog vraćanja kredita dužnika.

Za ilustraciju, prema podacima iz publikacije Doing Business u izdanju Svjetske banke, u Hrvatskoj proces prisilne naplate prosječno traje 561 dan uz trošak pokretanja postupka od gotovo 14 posto od vrijednosti potraživanja i to je jedan od razloga zbog kojeg je broj aktiviranih hipoteka u hrvatskim bankama vrlo malen i poradi kojeg se iznalaze drugi modaliteti rješenja vjerovničko-dužničkog odnosa u relaciji Banka-Dužnik.

Slijedom navedenog razvidno je da postoji realna mogućnost da dio vjerovnika (poglavito onih s neosiguranim tražbinama) neće biti namiren, a i upitan je vremenski rok namiranja.

**8. ponuda dužnika vjerovnicima o načinu, rokovima i uvjetima namirenja tražbina**

	Način namirenja	Mogućnost kompenzacije	Rokovi namirenja	Uvjeti namirenja
<b>1 REPUBLIKA HRVATSKA</b>				
1.1. Ministarstvo financija	Reprogram		Poček do 30.09.2014 + 7 godina otplate	Otpis kamata i 30% glavnice, otpлата u mjesečnim ratama, kamata 4,5%, bez valutne klauzule
1.2. Dobavljači u državnom vlasništvu	Odgoda dospelosti	DA	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	Otpis kamata i 30% glavnice, otpлата u mjesečnim ratama, beskamatno, bez valutne klauzule
1.3. Jedinice lokalne uprave i samouprave	Odgoda dospelosti			
<b>2 BANKE, LEASING, FAKTORING</b>				
2.1. NLB Interfinanz AG	D/E SWAP			Unos cjelokupnih potraživanja u temeljni kapital društva u postupku povećanja temeljnog kapitala
2.2. Jadranska banka	D/E SWAP			
2.3. Ostale banke	Reprogram	DA	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	Otpis kamata, otpлата u mjesečnim ratama, kamata 6%, valutna klauzula
2.4. Leasing	Reprogram			
<b>3 DOBAVLJAČI</b>				
3.1. Dobavljači ključni	Odgoda dospelosti	DA	Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	Otpis kamata, otpлата 100% glavnice u mjesečnim ratama, beskamatno, bez valutne klauzule
3.2. Dobavljači ostali	Odgoda dospelosti			Otpis kamata, otpis 30% glavnice, otpлата u mjesečnim ratama, beskamatno, bez valutne klauzule
3.3. Zajmovi radnika, stipendije	Isplata	-	Odmah po prihvaćanju predstečajne nagodbe	100% namirenje
3.4. Obveze za primijene predujmove	Usluge	DA	2013.	100% namirenje
<b>4 RADNICI – prioritetne tražbine</b>	Isplata	DA	Odmah po prihvaćanju predstečajne nagodbe	100% namirenje
<b>5 VLASNIK</b>	D/E SWAP	-	Odmah po prihvaćanju predstečajne nagodbe	Unos cjelokupnih potraživanja u temeljni kapital društva u postupku povećanja temeljnog kapitala

D/E SWAP (debt to equity swap) – konverzija duga u kapital - unos tražbina u temeljni kapital društva dužnika u postupku povećanja temeljnog kapitala

## 9. Izračun troškova restrukturiranja

Troškovi restrukturiranja procjenjuju se na 300.000,00 kn uz slijedeću strukturu

Rbr	Opis	Iznos u kn
1.	Konzultantske usluge – izrada dokumentacije	50.000,00
2.	Revizorske usluge – revizija dokumentacije	100.000,00
3.	Odvjetničke usluge – izrada akata	100.000,00
4.	Javnobilježničke usluge – ovjera akata i dokumentacije	40.000,00
5.	Troškovi postupka predstečajne nagodbe	10.000,00
<b>UKUPNO</b>		<b>300.000,00</b>

## 10. Zaključak

Sukladno prezentiranom planu financijskog i operativnog restrukturiranja, a temeljem ponude dužnika vjerovnicima o načinu, rokovima i uvjetima namirenja tražbina razvidno je da:

- dolazi do razduživanja društva → smanjenje obveza za 133,8 mil.kn (D/E SWAP, otpis kamata u cijelosti, i dijela glavnice) uz zaduženost od svega 15% na završni datum bilance;
- dolazi do ročnog uravnoteženja bilance → pozitivan radni kapital na završni datum bilance u iznosu od 15,290 mil.kn;
- će se vjerovnici namiriti prije i u višem iznosu nego u scenariju pokretanja stečaja i ovrhe nad imovinom društva;
- iznos obveza koje se otpisuju iznosi 2,964 mil.kn tj. svega 1,95% obveza društva;
- čak 98,05% tražbina vjerovnika će biti namireno u postupku predstečajne nagodbe;
- društvo može uredno servisirati sve svoje obveze prema radnicima, dobavljačima, državi i kreditorima → pozitivan novčani tijek u svim godinama projekcije;

Sve navedeno upućuje na prihvaćanje prezentiranog plana financijskog i operativnog restrukturiranja, a samim time i pokretanje postupka predstečajne nagodbe.

*Stani*  
**HOTELI VODICE**  
d.d., Vodice

