

22211 VODICE, Grgura Ninskog 1  
OIB: 94858559872

FINANCIJSKA AGENCIJA  
RC ZAGREB

2

05 -07- 2013

PREDSTEČAJNE 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 2012.-2017	12 - 13
6. planirana bilanca na zadnji dan petogodišnjeg razdoblja 31.12.2017	14
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	15 - 17
8. ponuda dužnika vjerovnicima o načinu, rokovima i uvjetima namirenja tražbina	18
9. izračun troškova restrukturiranja	19
10. zaključak	19

*Hoteli* VODICE  
d.d.   
*[Signature]* *[Signature]*

---

## 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.

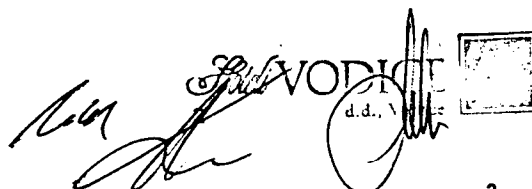
Društvo je vlasnik hotelskog kompleksa Punta smještenog na istoimenom poluotoku u samom centru grada Vodica.

Sastoji se od glavne zgrade (132 smještajne jedinice ) i tri ville (180 smještajnih 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 312 smještajnih jedinica te može smjestiti 650 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 ).

Glavnina kreditnih obveza društva generirana 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.

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.

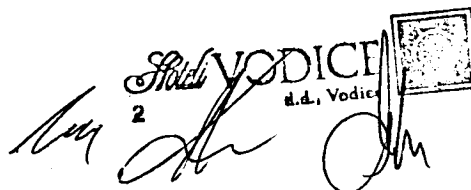
 HOTELI VODICE  
d.d.

---

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 finansijski tijek, nedostatna razina EBITDA za otplatu kreditnih zaduženja što je uzrokovalo nelikvidnost i nemogućnost urednog servisiranja obveza društva.

*Hotel* **VODICE**  
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%	849.915	3,52%
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%	532.158	2,21%
4. Vrijednosno usklađivanje zalih i proizvoda	134.269	0,56%	147.172	0,61%	0	0,00%
5. Ostali poslovni rashodi	453.495	1,88%	749.656	3,11%	33.906	0,14%
<b>UKUPNO TROŠKOVI</b>	<b>19.782.561</b>	<b>81,99%</b>	<b>19.991.537</b>	<b>88,01%</b>	<b>2.921.710</b>	<b>302,60%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4.344.090</b>	<b>18,01%</b>	<b>2.723.100</b>	<b>11,99%</b>	<b>-1.956.190</b>	<b>-202,60%</b>
EBITDA marža	18,01%		11,99%		-202,60%	
Amortizacija	2.330.509	9,66%	2.309.505	10,17%	0	0,00%
<b>EBIT</b>	<b>2.013.581</b>	<b>8,35%</b>	<b>413.595</b>	<b>1,82%</b>	<b>-1.956.190</b>	<b>-202,60%</b>
III. FINANIJSKI PRIHODI	1.573.806	6,52%	1.640.617	7,22%	1.650	0,17%
IV. FINANIJSKI RASHODI	11.346.422	47,03%	9.365.769	41,23%	6.321.451	654,72%
<b>Neto finansijski rezultat</b>	<b>-9.772.616</b>	<b>-40,51%</b>	<b>-7.725.152</b>	<b>-34,01%</b>	<b>-6.319.801</b>	<b>-654,55%</b>
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>Neto rezultat izvanrednih aktivnosti</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>REZULTAT RAZDOBLJA</b>	<b>-7.759.035</b>	<b>-32,16%</b>	<b>-7.311.557</b>	<b>-32,19%</b>	<b>-8.275.991</b>	<b>-857,15%</b>


  
 Miroslav VODIĆ
   
 d.d., Vodice

## Financijski položaj s 31.12.2013.

- obrtni kapital negativan – 45,022 mil.kn;
- EBITDA nedostatna troškova financiranja
- negativan trend kretanja poslovnih prihoda
- kontinuirano ostvarivanje gubitka u poslovanju
- loša ročna struktura potraživanja → potencijalni gubitak
- 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) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>38.821.306</b>
I. ZALIHE	201.275
II. POTRAŽIVANJA	34.400.913
III. FINANCIJSKA IMOVINA	4.164.570
IV. NOVAC U BANCII BLAGAJNI	54.548
<b>B) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>83.843.547</b>
Obveze za zajmove, depozite i slično	25.677.322
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	37.784.656
Obveze za predujmove	801.525
Obveze prema dobavljačima	8.326.006
Obveze po vrijednosnim papirima	1.865.000
Obveze prema zaposlenicima	837.799
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	2.529.278
Ostale kratkoročne obveze	6.021.961
<b>CASH GAP</b>	<b>-45.022.241</b>

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

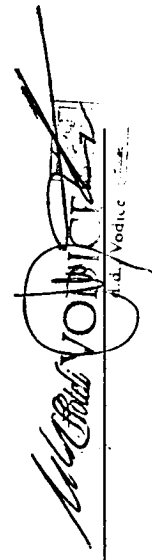
Slijedom gore navedenog izračuna nedostatak likvidnosti iznosi 45,022 mil.kn.

24,894 mil.kn iskazanih potraživanja 72% starije je od godinu dana.

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.	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.	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.	Odgoda dospelosti			
<b>2 BANKE, LEASING, FAKTORING</b>				
2.1.	D/E SWAP		Odmah po prihvaćanju predstečajne nagodbe	Otpis kamata, unos 100% glavnice u temeljni kapital društva u postupku povećanja temeljnog kapitala
2.2.	Reprogram	DA	Poček do 30.09.2017 + 15 godina otplate	Otpis kamata i 30% glavnice, otpлата u polugodišnjim ratama, kamata 6%, valutna klauzula
2.3.	Reprogram		Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	
2.4.	Reprogram			
<b>3 DOBAVLJAČI</b>				
3.1.	Odgoda dospelosti		Poček do 30.09.2014 + 5 godina otplate	Otpis kamata, otpлата 100% glavnice u mjesečnim ratama, beskamatno, bez valutne klauzule
3.2.	Odgoda dospelosti	DA		Otpis kamata, otpis 30% glavnice, otpлата u mjesečnim ratama, beskamatno, bez valutne klauzule
<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	Otpis kamata, unos 100% glavnice u temeljni kapital društva u postupku povećanja temeljnog kapitala
	Odgoda dospelosti		Po isplati svih ostalih vjerovnika	Otpis kamata, beskamatno, bez valutne klauzule



---

## 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 62,6% 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 25,07% ukupnih obveza društva
- odgodu dospelosti obveza čime je obuhvaćeno 11,74% ukupnih obveza društva

Krajnji cilj predloženih mjera financijskog restrukturiranja jest:



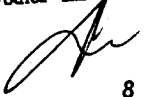

- ročno uravnoteženje bilance
- smanjenje troškova financiranja
- smanjenje godišnjih obveza po osnovi otplate glavnice po kreditima

Također se obzirom na sezonalnost u poslovanju (djelatnost turizma i ugostiteljstva) predlaže odgoda – grace period, ovisno o grupi vjerovnika uz dospjeće prve rate nakon sezone i to za sve grupe vjerovnika izuzev Jadranske banke do 30.9.2014., a za Jadransku banku d.d. do 30.9.2017.

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 95.362.583 kn
- smanjenje zaduženosti kroz otpis kamata i dijela glavnice u iznosu od 13.910.290 kn
- reprogramiranje kratkoročnog u dugoročni dug u iznosu od 36.859.125 kn
- mogućnost kompenzacije → smanjenje obveza društva

 2  
  
  
HOTELI VODICE  
d.d., Vodice  
  
8



**Izračun efekata mjera financijskog restrukturiranja**

	Mjera		Iznos	Udio	Mjera	% otpisa	Otpis duga		Stanje po otpisu
	Reprogram	odgoda dospjelosti					Kamata	Glavnica	
	Iznos	Udio			Mjera	% otpisa	Kamata	Glavnica	Stanje po otpisu
<b>1 REPUBLIKA HRVATSKA</b>		<b>4,13%</b>	<b>6.287.771,08</b>				<b>0,00</b>	<b>1.886.331,32</b>	<b>4.401.439,76</b>
1.1. Ministarstvo financija – porezi	38.185.050,01	25,07%	2.082.345,08	1,37%	Reprogram	30%		624.703,52	1.457.641,56
1.2. Dobavljači u državnom vlasništvu	17.891.510,08	11,74%	3.793.164,00	2,49%	odgoda dospjelosti	30%		1.137.949,20	2.655.214,80
1.3. Jedinice lokalne uprave i samouprave	898.364,45	0,59%	412.262,00	0,27%	odgoda dospjelosti	30%		123.678,60	288.583,40
<b>2 BANKE, LEASING, FAKTORING</b>	<b>95.362.582,86</b>	<b>62,60%</b>	<b>106.497.738,93</b>	<b>69,91%</b>			<b>0,00</b>	<b>10.582.596,28</b>	<b>95.915.142,65</b>
2.1. NLB Interfinanz AG	152.337.507,40		70.395.034,00	46,21%	D/E	0%		0,00	70.395.034,00
2.2. Jadranska banka			35.268.797,93	23,15%	Reprogram	30%		10.580.639,38	24.688.158,55
2.3. Ostale banke			6.523,00	0,00%	Reprogram	30%		1.956,90	4.566,10
2.4. Leasing			827.384,00	0,54%	Reprogram	0%		0,00	827.384,00
<b>3 DOBAVLJAČI</b>	<b>10.134.826,94</b>	<b>6,65%</b>	<b>10.134.826,94</b>				<b>0,00</b>	<b>1.441.362,80</b>	<b>8.693.464,14</b>
3.1. Dobavljači ključni	5.330.284,26	3,50%	5.330.284,26	3,50%	odgoda dospjelosti	0%		0,00	5.330.284,26
3.2. Dobavljači ostali	4.804.542,68	3,15%	4.804.542,68	3,15%	odgoda dospjelosti	30%		1.441.362,80	3.363.179,88
<b>4 RADNICI – prioritetne tražbine</b>	<b>898.364,45</b>	<b>0,59%</b>	<b>898.364,45</b>		<b>Isplata</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>898.364,45</b>
<b>5 VLASNIK</b>	<b>24.967.548,86</b>	<b>16,39%</b>	<b>24.967.548,86</b>		<b>D/E</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.967.548,86</b>
<b>VLASNIK</b>	<b>3.551.257,14</b>	<b>2,33%</b>	<b>3.551.257,14</b>		<b>odgoda dospjelosti</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.551.257,14</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>152.337.507,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.337.507,40</b>				<b>0,00</b>	<b>13.910.290,41</b>	<b>138.427.216,99</b>

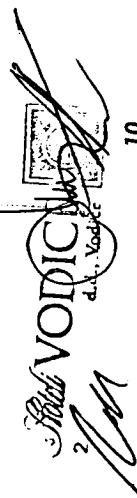
*Čestita*  
**VODICE**  
 d.d., Vudice 9

Rekapitulacija stanja i uvjeta obveza koje se reprogramiraju i čija se dospjelost odgoda

	Iznos potraživanja			Otpis duga			Uvjeti restrukturiranja		
	Mjera	% otpisa	Glavnica	Stanje po otpisu	Za otplatu	Rok otplate	Kamata	Dospjeće 1. rate	
<b>BANKE, LEASING, FAKTORING</b>	<b>106.497.738,93</b>		<b>10.582.596,28</b>	<b>95.915.142,65</b>	<b>25.520.108,65</b>				
NLB Interfinanz AG	70.395.034,00	D/E	0,00	70.395.034,00	0,00	-	-	-	
Jadranska banka	35.268.797,93	reprogram	10.580.639,38	24.688.158,55	24.688.158,55	15		30.9.2017	
Ostale banke	6.523,00	reprogram	1.956,90	4.566,10	4.566,10	5	6%	30.9.2014	
Leasing	827.384,00	reprogram	0,00	827.384,00	827.384,00	5		30.9.2014	
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	<b>6.287.771,08</b>		<b>1.886.331,32</b>	<b>4.401.439,76</b>	<b>4.401.439,76</b>				
Ministarstvo financija – porezi	2.082.345,08	reprogram	624.703,52	1.457.641,56	1.457.641,56	7	4,5%	30.9.2014	
Dobavljači u državnom vlasništvu	3.793.164,00	odgoda	1.137.949,20	2.655.214,80	2.655.214,80	5	-	30.9.2014	
Jedinice lokalne uprave i samouprave	412.262,00	odgoda	123.678,60	288.583,40	288.583,40	5	-	30.9.2014	
<b>DOBAVLJAČI</b>	<b>10.134.826,94</b>		<b>1.441.362,80</b>	<b>8.693.464,14</b>	<b>8.693.464,14</b>				
Dobavljači ključni	5.330.284,26	odgoda	0,00	5.330.284,26	5.330.284,26	5	-	30.9.2014	
Dobavljači ostali	4.804.542,68	odgoda	1.441.362,80	3.363.179,88	3.363.179,88	5	-	30.9.2014	
				<b>UKUPNO</b>	<b>38.615.012,55</b>				

Smanjenje iznos duga koji se otplaćuje (mjere D/E SWAP, te otpis kamata i dijela glavnice) sa 106,5 mil.kn na 38,6 mil.kn tj. za 64% i izmijenjeni rokovi otplate glavnice (mjere reprogram i odgoda dospjelosti) 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	Efekt na cash flow
2013	21.240.000	0	21.240.000
2014	20.863.000	450.346	20.412.654
2015	9.838.000	900.692	8.937.308
2016	3.230.000	900.692	2.329.308
2017	3.230.000	2.546.570	683.430
<b>UKUPNO</b>	<b>58.401.000</b>	<b>4.798.300</b>	<b>53.602.700</b>


  
 Marko VODIĆ
   
 d.o.o. Vodić
   
 10