

## **IZVJEŠĆE UPRAVE – DIREKTORA DRUŠTVA O POSLOVANJU I STANJU DRUŠTVA U 2015. GODINI**

### **UVODNA RIJEČ UPRAVE**

Turizam kao grana gospodarstva već godinama dokazuje da je od velikog značaja za Republiku Hrvatsku, sa značajnim udjelom u BDP-u. Republika Hrvatska u turizmu postaje sve više prepoznatljiva, te se sve više spominje kao nezaobilazna turistička destinacija na kartama svjetskog turizma. Postoje potencijali i za još veći napredak, međutim da bi hrvatski turizam ubrzano počeo sustizati i prestizati konkurentne zemlje potreban je strateški pristup koji će omogućiti veću investicijsku aktivnost. Stoga podržavamo mjere koje predlažu hrvatski hotelijeri u smislu smanjenja PDV-a na usluge smještaja, te nekih parafiskalnih opterećenja, što može potaknuti ulaganja, bitno pridonijeti većoj konkurentnosti i rentabilnost projekata, te manjem riziku ulaganja.

Na turizam u cjelini utječe jako puno čimbenika, pa se može reći da je to djelatnost podložna i djelomičnim oscilacijama, ali je njegov značaj na gospodarstvo u cjelini višestruk i ima multiplikativni učinak. Poslovna godina 2015. bila je izrazito povoljna za strukturu hrvatskog turizma, koji je slijedom toga postigao rekordne rezultate. Ta činjenica karakteristična je i za Imperial d.d., pa ocjenjujemo 2015. godinu kao najuspješniju godinu u zadnjih 25 godina. Ovogodišnji pokazatelji su rezultati dugoročnih ciljeva Imperial-a d.d. i dosadašnjih investicija, koje su doprinijele poboljšanju kvalitete proizvoda. Zadnjih godina sve više se ulaže i u marketinške aktivnosti, što je, uz ulagačku aktivnost na poboljšanju kvalitete objekata i usluga, utjecalo da se ostvare rezultati bolji od plana i od prošle godine. Tome su pogodovale i izrazito dobre vremenske prilike koje su jako bitne, posebno za poslovanje kampova.

Uprava Društva zahvaljuje se na podršci i povjerenju svim dioničarima, poslovnim partnerima i bankama, a posebno zahvaljuje na doprinosu svim zaposlenicima, te predstavlja ovaj izvještaj o rezultatima poslovanja i stanja u Društvu.

### **ZAPOSLENOST**

Na dan 31.12.2015. godine u Imperial-u d.d. bilo je zaposleno ukupno 230 radnika, od toga 8 radnika na određeno i 1 pripravnik, dok je prošle godine bio zaposlen jedan radnik više.

U turističkoj sezoni najviše je zaposleno ukupno 505 radnika.

Prosječna neto plaća za 2015. godinu iznosi 4.976 kuna što je 2,4% više nego u istom razdoblju prošle godine, a prosječna bruto plaća iznosi 6.755 kuna što je 1,3% više nego prošle godine.

Troškovi osoblja (bruto 2 plaće) u 2015. godini iznosili su 32,0 milijuna kuna, što je 1,0% više u odnosu na 2014. godinu, a glavni razlog povećanja je u povećanoj osnovici za obračun plaće. Ukupni troškovi rada iznose 34,2 milijuna kuna, što je 0,1% više u odnosu na 2014. godinu. Naknade radnicima (otpremnina, prijevoz, jubilarna nagrada, božićnica i sl.) su 10,4% manje od ostvarenih u 2014. godini. Za potrebe edukacija radnika i rukovoditelja u 2015. godini utrošeno je 244,8 tisuća kuna.

Troškovi za potrebe otpremnine radnicima tj. za prijevremeni odlazak u mirovinu, iznose ukupno 490,0 tisuća kuna (u 2014.g.=755.000). Isplata plaća i svih obveza prema zaposlenima, bila je redovita.

## **REZULTATI POSLOVANJA – FIZIČKI POKAZATELJI**

U 2015. godini ostvareno je 677.776 noćenja, što je za 5,7% više od 2014. godine i to:

- u hotelima je ostvareno 160.582 noćenja, što je 4,8% više od 2014. godine;
- turističkim naseljima je ostvareno 129.773 noćenja, što je 3,5% više od 2014. godine;
- auto-kampovima je ostvareno 383.663 noćenja, što je za 6,8% više od 2014.
- u vilama je ostvareno 3.758 noćenja, što je 4,4% više od plana i prošle godine.

Od ukupno ostvarenih noćenja strani turisti sudjeluju sa 95,7%. Od ukupnog broja noćenja turisti iz Njemačke sudjeluju s 33,1%, Austrijanci 15,5%, Česi 10,7%, Mađari 10,7%, Slovenci 9,0%, i Talijani 7,2%.

U odnosu na 2014. godinu, individualni gosti bilježe rast za 1,6%, alotman bilježi rast od 10,5%, a grupni aranžmani bilježe rast od 2,0%.

Iskorištenost kapaciteta u hotelima je veća u odnosu na 2014. godinu za 4,8%, u turističkim naseljima veća za 3,5%, a u kampovima veća za 6,8%.

Prosječni boravak turista u hotelima iznosi 5,6 dana, u naseljima 6,4 dana i kampovima 7,8 dana.

Prosječne cijene po noćenju veće su u odnosu na 2014. godinu u hotelima za 0,8%, naseljima 0,7%, kampovima 3,9% i vilama 2,7%, odnosno ukupno na razini Društva veće su za 1,1%.

## **REZULTATI POSLOVANJA – FINANCIJSKI POKAZATELJI**

Rast prosječne cijene od 1,1% i povećanje noćenja od 5,7% utjecalo je na povećanje ukupnih prihoda koji u 2015. godini iznose 129,4 milijuna kuna, što je 7,3% ili 8,8 milijuna kuna više od ostvarenih u prošloj godini. Poslovni prihodi iznose 128,0 milijuna kuna što je 6,7% ili 8,1 milijuna kuna više od ostvarenih u prošloj godini.

Operativni prihodi (USALI) ostvareni su u iznosu od 126,2 mil. kuna, što je za 8,4 mil. kuna ili 7,1% više od 2014. godine i 1,2 mil. kuna ili 1,0% više od plana.

Ukupni rashodi Društva za 2015. godinu iznose 108,0 mil. kuna, što je za 2,0 mil. kuna ili 1,9% više od 2014. godine.

**Rast poslovnih rashoda uglavnom je rezultat većeg obima poslovanja zbog više ostvarenih noćenja, pojačanog investicijskog održavanja i veće amortizacije slijedom novih ulaganja. Financijski rashodi iznose 4,5 milijuna kuna što je 19,1% manje od prošle godine. Smanjenje financijskih rashoda nastalo je uslijed smanjenja prosječne kamatne stope, smanjenja ukupne zaduženosti, zbog prijevremene otplate kratkoročnih kreditnih obveza i završnog tečaja eura.**

**Dobit prije oporezivanja iznosi 21,4 mil. kuna, što je 46,1% ili 6,8 milijuna kuna više od 2014. godine.**

**Neto dobit iznosi 17,1 mil. kuna, što je 46,2% ili 5,4 milijuna kuna više od 2014. godine.**

Svi pokazatelji poslovanja prikazuju poboljšanje, što znači da je stabilnost Društva sve veća, a poseban napredak je ostvaren na pokazateljima likvidnosti i solventnosti. Pokazatelj produktivnosti po zaposlenom veći je od prošle godine, uslijed rasta ukupnih prihoda.

Pokazatelji poslovanja promatrani kroz EBITDA i EBIT (mjereni ukupnim приходima, rashodima, amortizacijom i financijskim rashodima) ukazuju na povećanje u apsolutnim iznosima i kao odnos postotka na ukupni prihod. EBITDA je veća 13,7% u odnosu na prethodnu godinu, te iznosi 51,5 milijuna kuna ili 39,8% od ukupnog prihoda, dok je u prošloj godini iznosila 45,2 milijuna kuna ili 37,5%. EBIT iznosi 26,0 milijuna kuna ili 20,1% od ukupnog prihoda i veća je 28,1% u odnosu na prethodnu godinu kada je iznosila 20,3 milijuna kuna ili 16,8%.

Kretanje cijena redovnih dionica (Društvo nema povlaštene dionice) na Zagrebačkoj burzi pratilo je trend ukupnog tržišta. Temeljni kapital iznosi 254,3 milijuna kuna i sastoji se od 635.855 redovnih

dionica nominalne vrijednosti 400,00 kuna. Cijena redovnih dionica (HIMR-R-A) u 2015. godini kretala se od najniže 390,00 kuna do najviše 535,00 kuna, dok je prosječna godišnja iznosila 487,96 kuna. Zaključna cijena dionice iznosila je 500,00 kuna.

Tržišna kapitalizacija u 2015. g. iznosila je 317,9 mil. kn, i veća je za 1,9 milijuna kuna ili 6,0% od 2014. godine.

## **ODNOSI SA BANKAMA, ULAGANJA I OBVEZE**

U tijeku 2015. godine bankama i drugim zajmodavcima uredno su podmirivane sve dospjele obveze, ili ukupno 30,4 mil. kuna (glavnice dugoročne 25,8 mil. kuna, te kamate i naknade 4,6 mil. kuna).

Kapitalna i ostala ulaganja u 2015. godini za obnovu i modernizaciju objekata iznose 24,4 mil. kuna, za tekuće i investicijsko održavanje 3,8 mil. kuna, a za nabavu sitnog inventara, OSA, RU, RO 2,1 mil. kuna. **Dakle, ukupna ulaganja u 2015. godini iznose 30,3 mil. kuna.**

Najznačajnija ulaganja u 2015. godini bila su: rekonstrukcija hotela Plaža (jedan od pet hotela koji posluje u sklopu TN San Marino), koji je obnovljen po standardima za 4\*, ali će zbog manjih gabarita SJ imati 3+\*, obnova kotlovnice hotela Carolina sa instalacijom solarnih kolektora u cilju veće energetske učinkovitosti, obnova opreme u deset vila Carolina u cilju povećanja kategorije na 4\*, nabava novih mobilnih kućica u AC San Marino, rekonstrukcija dva sanitarna čvora u AC Padova III, te izgradnja novog dječjeg igrališta sa otvorenim i zatvorenim prostorima za animaciju u AC Padova III, kao još jedna faza u cilju pozicioniranja predmetnog kampa na 4\*.

U 2015. godini nastavljene su sve aktivnosti oko održavanja i unapređenja HACCP sustava, kao i standarda ISO 9001: 2008, ISO 14001: 2004 i ISO 22000:2005 na razini Društva. Formiran je odjel za upravljanje sustavima kvalitete u cilju unapređenja tog segmenta.

Redovito se provode DDD mjere, preventivni nadzori nad pojavom legionele, kontrole kakvoće vode u bazenima, protuepidemijski nadzori, zdravstveni pregledi i zdravstvena edukacija zaposlenih.

U 2015. godini Društvo je ugovorilo dugoročni kredit preko Privredne banke Zagreb u iznosu od 21,05 milijuna kuna ili 2,75 milijuna eura na rok od 15 godina uz 2 godine počeka i 2% kamata. Zaduženje je korišteno za financiranje investicija u 2015. godini.

Ukupne kreditne obveze Društva (za glavnice kredita) krajem 2015. godine iznose 136,8 mil. kuna i za 4,2 mil. kuna ili 3,0% su manje u odnosu na stanje krajem 2014. godine.

**Ukupne obveze Društva** iznose 171,3 mil. kuna i povoljno su dinamički strukturirane, a **manje su** u odnosu na prošlu godinu za 1,2 milijuna kuna ili 0,7%, čime se nastavlja dugogodišnji trend smanjenja ukupnog zaduženja.

**Društvo uredno podmiruje sve svoje obveze.**

## **RIZICI U POSLOVANJU**

Na dan 31.12.2015. godine protiv Društva se vodi više sudskih sporova, no prema mišljenju Pravne službe i Uprave Društva ti sudski sporovi, koji su još u tijeku, ne bi trebali narušiti poslovanje Društva u narednom razdoblju.

Društvo je i nadalje izloženo tržišnim, valutnim i kreditnim rizicima, koji utječu na poslovanje, ali je utjecaj pod nadzorom, te ne predstavlja veliku opasnost za stabilnost Društva.

## **KODEKS KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

Društvo primjenjuje odredbe Kodeksa korporativnog upravljanja izrađenog od strane Zagrebačke burze objavljenog na službenim stranicama Zagrebačke burze.

Podaci o značajnijim imateljima dionica dostupni su svakodnevno na službenim web stranicama SKDD ([www.skdd.hr](http://www.skdd.hr))

## **STRATEGIJA BUDUĆEG RAZVOJA DRUŠTVA**

U pripremu turističke sezone 2016. uloženo je oko 71,0 mil. kuna, uglavnom u kapitalna ulaganja.

Najznačajnija ulaganja su:

- cjelovita obnova i modernizacija hotela Padova sa ciljem povećanja sadržaja i kategorije na 4 zvjezdice
- uređenje ekskluzivnog Restoran & Wine bara „In vino veritas“ autohtone muzejske ambijentalnosti u Grand hotelu Imperial
- kompletna obnova jednog sanitarnog čvora u AC Padova III
- nabava dodatnih mobilnih kućica

Jaču ulagačku aktivnost prati i pojačana promidžbena aktivnost, tako da se za troškove marketinga u 2016. godini planira 4,6% od operativnih prihoda ili 12,0% više od 2015. godine.

I u narednim godinama se planira nastavak razvojnih projekata čime se, pored obnove i modernizacije preostalih objekata, planira i izgradnja novih sadržaja, što će osigurati nastavak rasta prihoda i dobiti. Za to postoje realne pretpostavke, s obzirom na dostignutu razinu stabilnosti Društva, doprinos dosadašnjih i budućih ulaganja, akumulativne sposobnosti, stanje bilance i rasta likvidnosti, tržišnu poziciju i ostalo. I ovom prilikom naglašavam da će dinamika ulagačkih aktivnosti ovisiti i o dinamici rješavanja preostalih imovinsko pravnih pitanja, koja se rješavaju sporo, zatim pitanja tzv. turističkog zemljišta i prostorno planske dokumentacije od strane JLS.

Bez obzira na solidno poslovanje i redovna ulaganja, postoje potencijali za još veći razvojni napredak, a time i brži i veći rast financijskih učinaka, ali «Imperialu» treba dobar strateški partner, koji se očekuje u planiranom procesu privatizacije.

**Na temelju članka 32. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN br. 94/13) članka 34. i 35. Uredbe o načinu prodaje dionica i poslovnih udjela (NN br. 129/13, 66/14) članka 15. Statuta Centra za restrukturiranje i prodaju, Upravno vijeće CERP-a na 18. sjednici održanoj dana 02.05.2016. donijelo je : ODLUKU o početnoj cijeni i provedbi postupaka javnog prikupljanja obvezujućih ponuda za kupnju dionica društva Imperial d.d. Rab.**

Završna napomena: Nakon proteka poslovne 2015. godine, a do izrade ovog izvještaja nije bilo neuobičajenih i važnijih poslovnih događaja koji bi bitno mijenjali sliku poslovanja i stanja Društva prikazanih u ovom izvještaju.

Imperial d.d.  
Direktor

---

/Vlado Miš, dipl.oec./

Rab, kolovoz 2016.