

# **IZVJEŠĆE UPRAVE – DIREKTORA DRUŠTVA O POSLOVANJU I STANJU DRUŠTVA U 2011. GODINI**

## **UVODNA RIJEČ UPRAVE**

I 2011. godina je na dijelu emitivnog tržišta imala recesijsko obilježje kao i nekoliko prethodnih godina. No, zahvaljujući sve većim marketinškim aktivnostima zadnjih godina i ulagačkim aktivnostima na poboljšanju kvalitete objekata i usluge, u 2011. godini ostvareni su bolji rezultati od prethodne godine i od plana, te zapravo najbolji poslovni rezultat u zadnjih 10 godina.

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.

## **VLASNIČKA STRUKTURA**

Vlasnička struktura Imperial d.d. na dan 31.12.2011. je slijedeća:

- Državni portfelj 52,35% (AUDIO16,55%, HZMO 30,28%, Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka 3,24%, rezervacije 2,27%)
- mali dioničari 47,65%

## **UPRAVLJANJE, ORGANIZACIJA I ZAPOSLENOST**

U Imperial d.d. poslovni procesi organizirani su kroz 8 proizvodnih centara (PC) sa zajedničkim stručnim službama.

Smještajni kapacitet u četiri hotela, dva turistička naselja i dva kampa Imperial d.d.-a je:

- u hotelima 661 soba ili 1.305 osnovnih ležaja,
- u turističkim naseljima 626 soba ili 1.244 osnovnih ležaja te,
- u kampovima 5.000 osoba.

Na dan 31.12.2011. godine u Imperial d.d. bilo je zaposleno ukupno 260 radnika, od toga 252 stalna radnika, 6 na određeno i 2 pripravnika.

Broj ukupno zaposlenih smanjen za 8 radnika u odnosu na 2010. godinu, a radi se o odlasku radnika u mirovinu.

U turističkoj sezoni bilo je zaposleno najviše 231 sezonskih radnika.

Prosječna neto plaća za 2011. godinu iznosi 4.934 kune što je 3,2% više nego u istom razdoblju prošle godine.

Prosječna bruto plaća za 2011. godinu iznosi 6.735 kune što je 1,7% više nego u istom razdoblju prošle godine.

Troškovi osoblja (bruto 2 plaće) u 2011. godini iznosili su 29,0 milijuna kuna, što je 2,2% više u odnosu na 2010. godinu. Ukupni troškovi rada iznose 34,2 milijuna kuna, što je 2,6% više u odnosu na 2010. godinu. Za potrebe edukacija radnika i rukovoditelja u 2011. godini utrošeno je 290,6 tisuća kuna.

Troškovi za potrebe otpremnine radnicima tj. za prijevremeni odlazak u mirovinu, iznose ukupno 785.000 kuna. Isplata plaća i svih obveza prema zaposlenima, bila je redovita.

## **REZULTATI POSLOVANJA – FIZIČKI POKAZATELJI**

U 2011. godini ostvareno je 707.113 noćenja, što je za 5,4% više od 2010. godine i to:

- U hotelima je ostvareno 178.379 noćenja, što je 5,9% više od 2010. godine;
- turističkim naseljima je ostvareno 134.236 noćenja, što je 5,3% više od 2010. godine;
- auto-kampovima je ostvareno 390.890 noćenja, što je za 5,3% više od 2010. godine.

Od ukupno ostvarenih noćenja strani turisti sudjeluju sa 94,1%. Od ukupnog broja noćenja turisti iz Njemačke sudjeluju s 32,6%, Austrijanci 13,4%, Slovenci 10,7%, Česi 10,4%, Talijani 8,7% i Mađari 8,6%.

U odnosu na 2010. godinu, individualni gosti (uglavnom u kampovima) bilježe neznatan pad za 0,1%, alatman bilježi rast od 11,9%, a grupni aranžmani bilježe rast od 6,8%.

Iskorištenost kapaciteta u hotelima je veća u odnosu na 2010. godinu za 5,9%, kampovima veća za 5,3%, dok je u turističkim naseljima veća za 5,6%.

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

Prosječne cijene po noćenju veće su uglavnom u svim objektima. U odnosu na 2010. godinu veće su u hotelima za 4,2%, naseljima 2,6%, kampovima 8,3% i vilama 8,9%.

## **REZULTATI POSLOVANJA – FINANCIJSKI POKAZATELJI**

U 2011. godini, ostvareni su ukupni prihodi u iznosu od 110,4 mil. kuna, što je za 8,3 mil. kuna ili 8,2% više u odnosu na 2010. godinu.

Operativni prihodi (USALI) ostvareni su u iznosu od 108,8 mil. kuna, što je za 10,3 mil. kuna ili 10,4% više od 2010. godine.

Ukupni troškovi Društva za 2011. godinu iznose 106,9 mil. kuna, što je za 7,8 mil. kuna ili 7,9% više od 2010. godine.

Posebno ističemo nastanak negativnih tečajnih razlika koje ukupno iznose 3,3 mil. kuna, a po osnovi kreditnih zaduženja s valutnom klauzulom, čime su povećani troškovi a smanjena dobit.

Ostvarena dobit prije oporezivanja iznosi 3,5 mil. kuna, veća je za 16,9% od 2010. godine.

Neto dobit iznosi 2,6 mil. kuna, a porez na dobit 859.459 kuna.

U odnosu na 2010. godinu, produktivnost po zaposlenom, mjerena ukupnim prihodima, je u 2011. godini bila veća za 7,5% i iznosi 359 tisuća kuna, a poboljšana je i likvidnost Društva.

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 2011. godini kretala se od najniže 120,00 kuna do najviše 200,00 kuna, dok je prosječna godišnja iznosila 167,68 kuna.

Zaključna cijena dionice iznosila je 150,00 kuna.

Tržišna kapitalizacija u 2011. g. iznosila je 95,4 mil. kn, i manja je za 6,4 milijuna kuna ili 6,2% od 2010. godine.

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

U tijeku 2011. godine bankama i drugim zajmodavcima uredno su podmirivane sve dospjele obveze, ili ukupno 48,4 mil. kuna (glavnice dugoročne i kratkoročne 40,9 mil. kuna, a kamate i naknade 7,5 mil. kuna).

Kapitalna ulaganja u 2011. godini za obnovu i modernizaciju objekata iznose 12,6 mil. kuna, za tekuće i investicijsko održavanje 5,1 mil. kuna, a za nabavu sitnog inventara iznose 2,3 mil. kuna. Dakle, ukupna ulaganja u 2011. godini iznose 20,0 mil. kuna.

Najznačajnije investicije su:

- obnova i modernizacija restoranskih sala u TN San Marino
- nabava i montaža 30 mobilnih kućica u AC San Marino i AC Padova III
- obnova i modernizacija 3 sanitarna čvora u AC San Marino i AC Padova III
- obnova i modernizacija prostora recepcije i restorana u AC San Marino

Redovito se vrši nadzor HACCP i ISO 9001-2000 standarda, provode se DDD mjere, preventivni nadzori nad pojavom legionele, kontrole kakvoće vode u bazenima, protuepidemijski nadzori, zdravstveni pregledi i zdravstvena edukacija zaposlenih.

U 2011. godini Društvo se dugoročno zadužilo u iznosu od 19,3 mil. kuna i to za potrebe investicija 11,1 mil. kuna i restrukturiranja kreditnih obveza 8,2 mil. kuna. Za pripremu sezone Društvo se kratkoročno zadužilo u iznosu od 15,3 mil. kuna, a iste su obveze i vraćene u tekućoj godini.

Ukupne kreditne obveze Društva krajem 2011. godine iznose 152,7 mil. kuna i za 3,1 mil. kuna su manje u odnosu na stanje krajem 2010. godine ili 2,0%. Međutim u tom iznosu od 152,7 mil. kuna se nalaze kamate u iznosu od 1,9 mil. kuna koje se odnose na 2011. godinu, a koje su podmirene odmah početkom 2012. godine, tako da dug po kreditima stvarno iznosi 150,8 mil. kuna. Kada se umanju iznos navedenih kamata ove i prošle godine iznos kreditnih obveza je 3,5 mil. kuna manji u odnosu na stanje krajem 2010. godine.

Ukupne obveze Društva iznose 187,5 mil. kuna i smanjene su u zadnjih 11 godina tj. od početka konsolidacije, za 39,6 mil. kuna, ili 17,4% i to uz 357,0 mil. kuna novih zaduženja i to za potrebe obnove i modernizacije objekata 181,5 mil. kuna i 175,5 mil. kuna za restrukturiranje. Restrukturiranjem su dobiveni bolji kreditni uvjeti (uglavnom putem HBOR-a), produžen rok za otplatu kredita, što je utjecalo na poboljšanje likvidnosti Društva, a s time i na investicijske aktivnosti koje doprinose rastu prihoda. Društvo sada uredno podmiruje sve svoje obveze.

### ***RIZICI U POSLOVANJU***

Na dan 31.12.2011. godine protiv Društva se vodi 40-tak 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 izloženo tržišnim, valutnim i kreditnim rizicima koji i sada utječu na poslovanje, ali je njihov utjecaj kontroliran, te ne predstavlja veliku opasnost za stabilnost poduzeća.

### ***KODEKS KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA***

Društvo primjenjuje većinu odredaba 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**

Prva faza konsolidacije, sa naglaskom na financijskoj, organizacijskoj i upravljačkoj konsolidaciji je uspješno apsolvirana, a druga, razvojna faza je u tijeku i uspješno se ostvaruje.

U pripremu turističke sezone 2012. ulaže je 41,7 milijuna kuna i to 28,2 milijuna kuna u kapitalna ulaganja, 8,4 milijuna kuna u kupnja zemljišta, 4,0 milijuna kuna u tekuće i investicijsko održavanje i 1,1 mil. kuna u obnovu osnovnih sredstava, sitnog inventara, radne odjeće, rubenine i informatičke opreme. Najznačajnija ulaganja su:

- obnova i modernizacija Family hotela Lopar unutar TN San Marino i ulaganja u ostale objekte TN-a u cilju povećanja kategorije na 3\*
- obnova i modernizacija 36 APP u TN Suha Punta u cilju povećanja kategorije TN Suha Punta na 3\*
- nabava 10 novih mobilnih kućica za autokampove
- kupnja zemljišta u AC Padova III (Brdo) i TN San Marino

Ovim ulaganjima u 2012. godini stvorene su pretpostavke za povećanje kategorije za čak 583 smještajne jedinice.

Jaču ulagačku aktivnost pratila je i pojačana promidžbena aktivnost, tako da je za troškove marketinga u 2012. godini planirano 4,0% od operativnih prihoda ili 9% više od 2011. godine.

U zadnjih 11 godina obnovljen je i moderniziran veći dio kapaciteta, povećana kvaliteta usluga i ostvaren je povratak na tradicionalna turistička tržišta i prodor na nova tržišta.

Ostvaruje se pozitivan rezultat u poslovanju, doseguta je održiva likvidnost i vraćen financijski i poslovni kredibilitet i ugled Društva, a time je, s obzirom na značaj Imperial d.d. u gospodarskom i društvenom životu otoka, značajno poboljšana image i konkurentna sposobnost cijele destinacije.

U narednom 5-godišnjem razdoblju planira se nastavak razvojnih aktivnosti, čime se pored nastavka obnove i modernizacije svih kapaciteta, planira izgradnja i novih sadržaja, što će utjecati na povećanje prihoda i dobiti u poslovanju.

Pretpostavka za izgradnju novih sadržaja je donošenje prostorno-planske dokumentacije od strane otočkih JLS koja kasni, što predstavlja problem kod dugoročnog planiranja, te na taj način ograničava mogući razvoj poduzeća. Rješavanje pitanja tzv. turističkog zemljišta još uvijek nije završeno što također predstavlja veliki problem, jer također ograničava i onemogućava planiranje novih aktivnosti na spomenutom zemljištu.

Polazeći od utvrđene dinamike rasta koje je Društvo ostvarilo u proteklih nekoliko godina, činjenice da je obnovljen veći dio kapaciteta, akumulativne sposobnosti, stanja bilance i razine zaduženosti, računajući i na doprinos novih ulaganja, može se zaključiti da Društvo ima realan potencijal za postepeni nastavak procesa obnove i modernizacije svojih kapaciteta, uključujući i nove projekte.

Misija Društva je jasna i definirana je predmetom poslovanja, ciljevima razvoja i poslovnom filozofijom. Radi repozicioniranja na turističkom tržištu Društvo redefinira svoju misiju prema oblikovanju i ponudi jedinstvenog paketa turističkog proizvoda i usluga, a ne samo pružanje osnovnih usluga hrane i pića. To repozicioniranje zahtijeva i kontinuiran rad na odmaku od ustaljenog koncepta masovnog turizma i u tu tranziciju je Društvo već krenulo. Osnovana je turistička agencija, organizirana wellness ponuda, izletničke i vodičke usluge, usluge transfera itd.

Osnovni ciljevi razvoja Društva u narednom 5-godišnjem razdoblju postavljeni su u odnosu na kvalitetu imovine, poslovnu i razvojnu politiku, te efikasnost u poslovanju.

U odnosu na kvalitetu imovine planira se ostvariti veću kvalitetu sredstava u bilanci koja će osigurati trajnu likvidnost, veći tehnički koeficijent opremljenosti i povećati vrijednost imovine, kao jedan od strateških ciljeva.

U odnosu na poslovnu politiku cilj je, uz jaču promociju i intenzivne marketinške alate, ustrajati na izuzetno zahtjevnom turističkom tržištu. Planira se, pored tradicionalnih, osiguranje novih tržišta i kanala prodaje u cilju ostvarivanja postojećeg broja noćenja uz mogućnost povećanja.

No, u postojećim kriznim okolnostima svaki i manji godišnji rast fizičkog prometa predstavljati će veliki uspjeh.

Taj cilj uvjetovan je daljnjom modernizacijom postojećih i izgradnjom novih kapaciteta, poboljšavanjem kvalitete postojećih usluga i ponudom novih, koje upotpunjuju sadržaj boravka i povećaju potrošnju. Nadalje, taj cilj zahtjeva kadrovsko jačanje i dodatnu edukaciju zaposlenih, primjenu novih saznanja u struci, nastavak standardizacije poslovanja, te daljnju racionalizaciju organizacije poslovnih funkcija.

U odnosu na efikasnost, odnosno rezultate poslovanja – Društvo planira povećati ukupan prihod po stopi od prosječno 3-5% godišnje, što nije spektakularna niti visoka stopa rasta ali odražava realnost aktualnih uvjeta poslovanja i kretanja na tržištu.

Ostvarenje svih navedenih ciljeva zahtijeva poslovnu strategiju koja mora biti maksimalno tržno usmjerena, fleksibilna i prilagođena svjetskim turističkim kretanjima i trendovima.

U narednih 5 godina, u nastavak obnove i modernizacije postojećih objekata, te u izgradnju novih objekata i komplementarnih sadržaja planira se uložiti najmanje 20 mil. €. Većina objekata Core-businessa Društva planiraju se repositionirati na standard od 4 zvjezdice, a ostali najmanje na 3 zvjezdice. Napominje se da su hoteli Imperial i Carolina već kategorizirani sa 4 zvjezdice, a na istu kategoriju planira se pozicionirati još hotel Padova i AC San Marino.

To je sukladno planskom pozicioniranju, odnosno, korporativnoj viziji otoka Raba kao turističke destinacije, u smislu potpune usmjerenosti na kvalitetu.

Nastavak kapitalnih ulaganja će zasigurno utjecati na pozitivnu promjenu percepcije otoka, kao cjeline i doprinijeti temeljnoj misiji pozicioniranja otoka Raba kao nezaobilazne destinacije Mediterana.

Ciljevi narednog petogodišnjeg razvoja Imperial d.d. postavljeni su uz dozu opreza, respektirajući teške uvjete dosadašnje faze konsolidacije, sadašnje stanje, a posebno očekivanja i najave sve težih tržišnih uvjeta poslovanja cjelokupnog hrvatskog hotelijerskog sektora.

Završna napomena: Nakon proteka poslovne 2011. godine, a do izrade ovog izvještaja nije bilo neuobičajenih ili važnijih poslovnih događaja koji bi bitno mijenjali sliku poslovanja i stanja Društva prikazanu u ovom izvještaju.

Imperial d.d.  
Direktor

/Vlado Miš, dipl.oecc./

Rab, lipanj 2012.