

# HOTELI MAESTRAL



## GODIŠNJI IZVJEŠTAJ UPRAVE

**2019.**

**Hotel Maestral d.d.**

Ćira Carića 3, HR - 20 000, Dubrovnik

Telefon: +385 20 433 600 (centrala)

Fax: ++385 416 545

E-mail: [office@hotelimaestral.com](mailto:office@hotelimaestral.com)

URL: [www.hotelsindubrovnik.com](http://www.hotelsindubrovnik.com)

## SADRŽAJ:

UVODNA RIJEČ UPRAVE.....	3
1. UVOD .....	4
2. STATUSNA PROMJENA.....	5
3. TURISTIČKI REZULTATI .....	5
4. FINANCIJSKI REZULTATI .....	6
4.1. Prihodi .....	6
4.2. Rashodi .....	7
4.3. Dobit.....	7
4.4. Pokazatelji .....	8
5. LJUDSKI RESURSI .....	8
6. NAČIN UPRAVLJANJA RIZICIMA .....	9
7. PRIMJENA KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA .....	10
7.1. Kodeks korporativnog upravljanja.....	10
7.2. Sustav unutarnje kontrole .....	10
7.3. Način rada Skupštine, NO i Uprave .....	10
8. ODNOSI S POVEZANIM DRUŠTVIMA .....	10
9. NAJZNAČAJNIJI DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE.....	10
10. RAZVOJ DRUŠTVA .....	11

Godinu 2019. prije svega obilježila je prodaja dionica Društva trgovačkom društvu PND strategija d.o.o. dana 19. veljače 2019. koja je time postala vlasnik 68,94% dionica Hotela Maestral d.d. Slijedećih mjeseci PDN Strategija d.o.o. je nastavila s preuzimanjem dionica Društva tako da je na kraju 2019. godine u svom vlasništvu imala 490.552 dionica što predstavlja 95,12% ukupnih glasačkih prava. Glavna Skupština na kojoj je promijenjen Nadzorni odbor je održana 31.08.2019. godine. Svaka poslovna organizacija, poput živih organizama doživljava različita životna razdoblja. Ovom transformacijom za Hotele Maestral d.d. je započeo novi životni ciklus budući da je Društvo nakon 48 godina društvenog vlasništva transformirano u privatnu tvrtku s novim poslovnim politikama, vrijednostima i organizacijskom kulturom.

Hoteli Maestral d.d. su i u 2019. nastavili s trendom rasta svih ključnih pokazatelja poslovanja. Ostvareno je ukupno 168.000 noćenja (+5%), 52.981 dolazaka (+8%) i prodano 89.800 soba (+5). Ukupan prihod je iznosio 63,58 milijuna kuna, a dobit na kraju godine 6,50 milijuna kuna. Odlični poslovni rezultati postignuti su u svim hotelima, a ostvareni prihodi su premašili planirane i uvrstili Društvo među uspješnije u grupaciji.

U poslovnoj 2019. godini kontinuirano su provedene sve poslovne politike i mjere upravljanja rizicima, a likvidnost je održavana stalnim monitoringom priliva i odliva novčanog tijeka, te ugovaranjem kratkoročnog kredita za financiranje pripreme sezone.

Kao društveno odgovorna firma i u 2019. godini donirali smo potrebite i sponzorirali sportska natjecanja promovirajući zdrav način odrastanja i življenja, a u kolovozu 2019. godine organizirali smo ljetovanje za pedesetoro djece iz osječkog doma Klasje.

Uprava Društva se zahvaljuje na doprinosu u ostvarenju poslovnih rezultata svim zaposlenicima.

U nastavku objavljujemo rezultate poslovanja Društva u 2019. godini.

**član Uprave Hotela Maestral d.d.**

**Marijana Zuanić**

## 1. UVOD

---

Dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam Hoteli Maestral iz Dubrovnika (dalje: Društvo) nastalo je pretvorbom Hotelsko-turističkog poduzeća Hoteli Maestral s p.o. i upisano je u spis PTT-96/98-2, MBS 060008247 dana 5. travnja 1996. godine. Pretvorba se temelji na Odluci o pretvorbi i Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju br. 93-216 od 16. studenog 1994. godine. Osnivačka skupština Društva održana je dana 04. prosinca 1995.godine, kada je prihvaćeno da se Hoteli Maestral pretvore u dioničko društvo, te postanu pravni slijednik istoimenog društvenog poduzeća sa svim pravima i obvezama koje iz toga proizlaze. Temeljni kapital Društva podijeljen je na 515.720 dionica nominalne vrijednosti 200 kuna.

Društvo u svom sastavu ima pet hotela.

Tablica 1. Pregled kapaciteta Društva

	Uvala	Komodor	Splendid	Vis	Adriatic
kategorija	****	***	***	***	**
sobe	51	113	59	142	108
krejeta	101	213	112	283	224

Ukupan kapacitet Društva je 473 sobe i 933 ležaja.

Osnovna djelatnosti Društva je 55.10 - pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga uglavnom turistima s inozemnih turističkih tržišta.

Uprava Društva se sastoji od dva člana s mandatom od četiri godine.

Članovi Uprave od 9.9.2017. godine su:

- Julijo Srgota, predsjednik i
- Miho Balića, član.

Nadzorni odbor se sastoji od pet članova s mandatom od četiri godine.

Članovi Nadzornog odbora od 11.11.2016. do 31.08.2019. su bili:

- Roberto Krile predsjednik
- Tomislav Vukovac, zamjenik predsjednika
- Vesna Rajković, članica
- Nikola Babić, član
- Matko Munitić, predstavnik radnika.

Članovi NO od 01.09.2019. godine su:

- Danko Čorić, predsjednik
- Josip Prkačin, zamjenik predsjednika
- Matea Mateković, članica
- Sandra Ivanović, članica
- Matko Munitić, predstavnik radnika

## 2. STATUSNA PROMJENA

Dana 23. kolovoza 2018. godine Centar za restrukturiranje i prodaju je, nakon devet bezuspješnih prodaja, objavio novu odluku o početnoj cijeni i provedbi postupka javnog prikupljanja obvezujućih ponuda za kupnju 355.520 dionica Društva i početnom cijenom od 126,80 milijuna kuna. Nakon provedene zakonske procedure, dana 19. veljače 2019. godine između Ministarstva državne imovine i PND Strategija d.o.o. potpisan je Ugovor o prodaji i prijenosu dionica Hoteli Maestral d.d. u vrijednosti 153,5 milijuna kuna u korist PND strategije d.o.o. koja je time postala vlasnik 68,94% dionica Društva.

Dana 10.6.2019. PND Strategija prelazi glasački prag na način da stječe još 131.470 redovnih dionica Društva, a što predstavlja 25,49% temeljnog kapitala Društva. PND Strategija d.o.o. ovim je prešla prag od 75% glasačkih prava Hotela Maestral d.d. te drži ukupno 486.990 glasačkih prava, odnosno 94,43% od ukupnog broja glasačkih prava na Glavnoj skupštini Hotela Maestral d.d.

Tablica 2. Pregled vlasničke strukture na dan 27.12.2019.

Imatelj dionica	Broj dionica	Učešće u %
PND Strategija d.o.o.	490.552	95,12
Ostali dioničari s udjelom manjim od 1%	25.168	4,82
<b>UKUPNO</b>	<b>515.720</b>	<b>100,00</b>

Izvor: SKDD

## 3. TURISTIČKI REZULTATI

**89.800**

+5%  
SOBE

**168.108**

+5%  
NOĆENJA

**52.981**

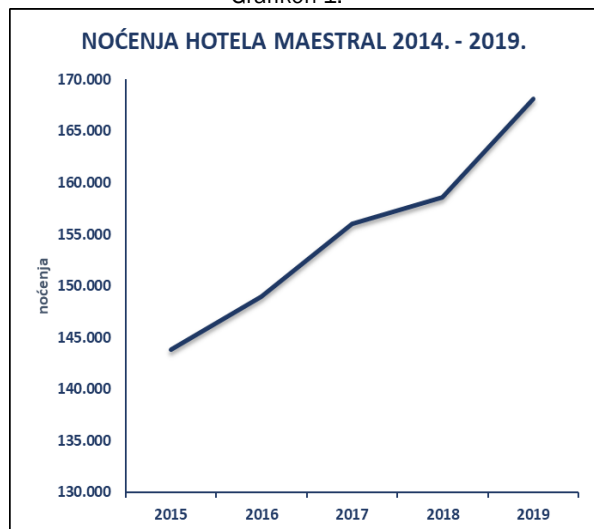
+12%  
TURISTI

Hoteli Maestral d.d. sezonu 2019. su započeli 26. ožujka kada je otvoren hotel Komodor, dok su ostali hoteli iz grupacije prve goste primili u travnju 2019. Hoteli su, uglavnom bili otvoreni do kraja listopada, osim Uvale čija je sezona trajala do 21. studenog. Prosječna otvorenost hotela u 2019. godini je 215 dana.

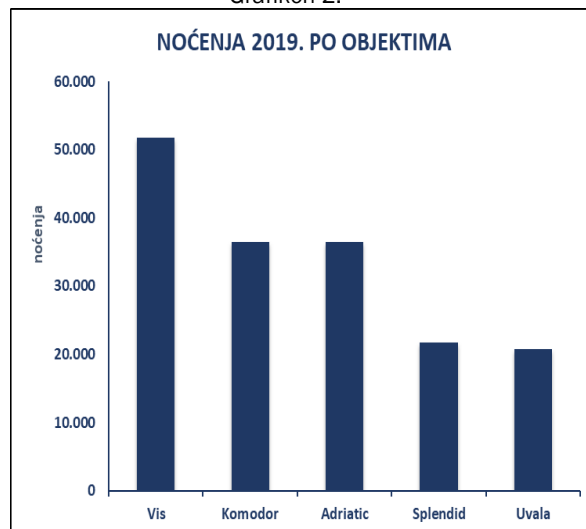
Hoteli Maestral su u 2019. godini ostvarili 168.108 noćenja što je 5% više od prošle godine i 52.981 turističkih dolazaka, što je 12% više od prošle godine. Najveće povećanje noćenja od 92% ostvario je hotel Komodor kojemu je pripojen novoobnovljeni depandans.

Postotak pune zauzetosti soba u razdoblju rada na razini Društva iznosio je 87%, a AOR 51%, što je povećanje od 5%. U 2019. godini ostvareno je 181 dana pune zauzetosti, što je 6% više nego 2018. godine. U hotelima Društva gosti su se prosječno zadržavali 3,3 što je skraćeno boravka za 5%. Od najvećih turističkih tržišta, najduže borave gosti iz Velike Britanije (4,7 dana), a najkraće Švicarci (2,6 dana).

Grafikon 1.

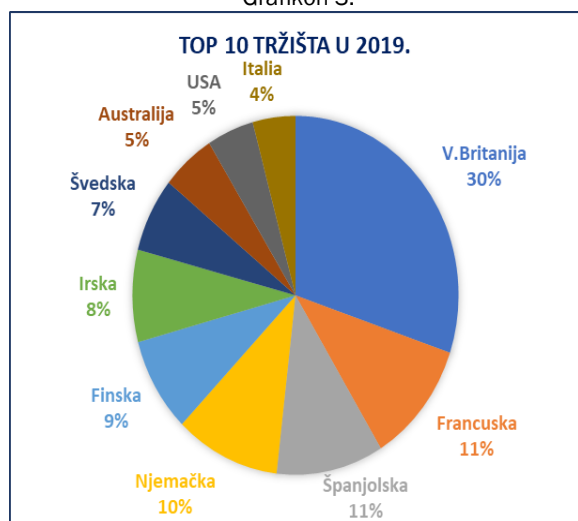


Grafikon 2.

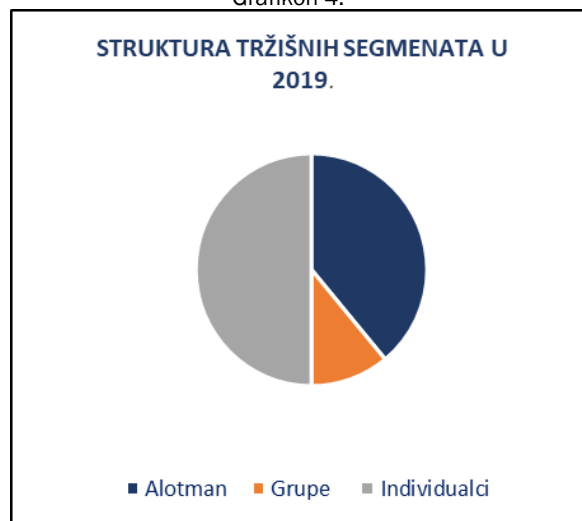


Britanski gosti, čija su noćenja u 2019. godini porasla za 26%, tradicionalno su na prvom mjestu po broju noćenja, zatim slijede Francuzi, Španjolci, Nijemci i Skandinavci. Ova tržišta realiziraju 54% ukupnih noćenja u Društvu.

Grafikon 3.



Grafikon 4.



I u 2019. godini prodajnom poslovnom politikom nastojala se postići optimalna kombinacija kanala prodaje, pa je ostvaren planirani porast *individualaca on line* za 29,84% čime je ovaj tržišni segment s udjelom od 49,70% i dalje dominantan u ukupnim noćenjima.

Drugi najzastupljeniji segment je alotman s 38,90%. Grupni segment sudjeluje u ukupnim noćenjima s 11,40%.

## 4. FINANCIJSKI REZULTATI

### 4.1. Prihodi

Ukupni poslovni prihodi iskazani u računu dobiti i gubitka u 2019. godini iznose 63,43 milijuna kuna, od čega su 62,27 milijuna kuna prihodi od prodaje, a 1,16 milijuna kuna su ostali poslovni prihodi. Poslovni prihod Društva je za 11,21% veći od prihoda ostvarenog u 2018. godini.

Prema podacima iz hotelskih žurnala ostvareno je 63,10 milijuna kuna žurnalskog neto prihoda, od čega 52,63 milijuna kuna pansionskog i 10,47 milijuna kuna izvanpansionskog.

Prosječna neto cijena pansionске usluge na razini hotela Društva iznosila je 315 kuna i ista je kao i prosječna neto cijena realizirana u 2018. godini.

Prosječan neto izvanpansionски prihod (isključen prihod od svečanih menija i najma) po jednom noćenju u 2019. godini na razini Društva iznosio je 52,24 kune što je porast od 43% u odnosu na prošlu godinu. Najviše troše gosti u hotelu Splendid – 100,67 kuna po noćenju, a najmanje u hotelu Komodor – 25,76 kuna. Gosti hotela Uvale troše 60,29 kuna, hotela Vis 64,63 kune, a hotela Adriatica 45,31 kune.

Bolji rezultati su ostvareni na svim punktovima i svim segmentima, a najveći porast je ostvaren na plažama hotela Vis i Splendid koje su bile za 86% uspješnije nego 2018. godine. Osim toga, plaža hotela Adriatic, koja je prošlih godina bila iznajmljena, u sezoni 2019. uspješno je radila u okviru hotela Adriatic i ostvarila bruto prihod od 1,10 milijuna kuna. U istom hotelu je ponovno aktiviran i aperitiv bar s ponudom pića gostima ovog hotela. I u segmentu recepcijskog poslovanja realizirani su veći prihodi, osobito u dijelu poslovne suradnje, usluga transfera gostiju i parkinga. Wellness hotel ostvario je prihode 244% veće nego lani.

U strukturi poslovnih prihoda prevladavaju prihodi smještaja jer se 73% ukupnog prihoda ostvaruje u odjelu smještaja, 18% u odjelu hrane, 6% u odjelu pića, a 3% čine ostali prihodi.

Financijski prihodi su iznosili 0,15 milijuna i se odnose na tečajne razlike po kreditima.

## 4.2. Rashodi

Ukupni poslovni rashodi u 2019. godini iznosili su 53,84 milijuna kuna, što je 4,00% više nego 2018. godine (2,07 milijuna kuna). Do povećanja je došlo u dijelu materijalnih troškova (osobito troškova hrane, pića i energenata) zbog rasta volumena poslovanja ali i porasta cijena inputa. Porast troška amortizacije od 12,48% rezultat je provedenog ulaganja u depandansu hotela Komodor. Porast volumena poslovanja odrazio se i na ostale rashode (provizije, otpisana potraživanja, donacije) koji su veći za 16,21%.

Ukupni troškovi osoblja prikazani u računu dobiti i gubitka iznosili su 21,30 milijuna kuna i niži su za 4,3% prošle godine. Razlika je nastala zbog odlaska radnika u mirovinu i dodatnog korištenja radnika putem posredničkih agencija.

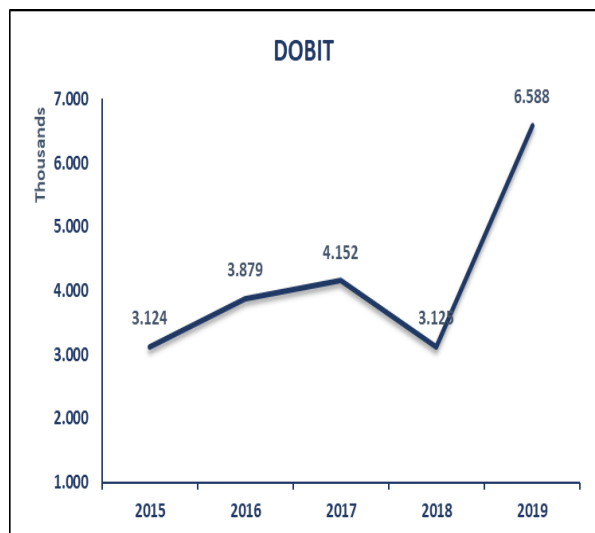
Financijski rashodi u 2019. godini iznosili su 1,79 milijuna kuna, što je 9,26% niže nego 2018. godine. Do smanjenja je došlo zbog promjene kamatne stope na obveze prema Ministarstvu državne imovine (ex obveze prema DAB-u). Tijekom 2019. godine Društvo je redovitim plaćanjem dospjelih kreditnih obveza i prijevremenim povratom nedospjelih zatvorilo sve svoje obveze poslovnim bankama za dugoročne kredite.

## 4.3. Dobit

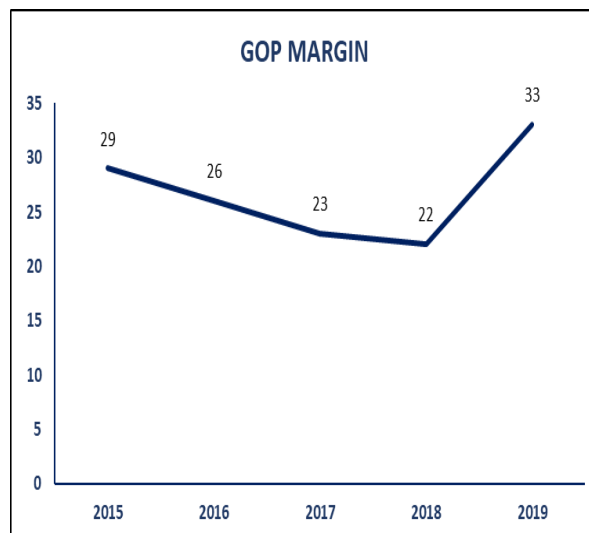
U 2019. Društvo je ostvarilo dvoznamenkasti rast bruto operativne dobiti jer je ista povećana za 77% (20,31 milijuna kuna u 2019. godini, 11, 78 milijuna kuna u 2018. godini). Udjel GOP-a u poslovnom prihodu je 32,18%, dok je godinu dana ranije taj pokazatelj iznosio 21,85%.

Dobit prije oporezivanja povećana je za 90,89% i iznosi 7,96 milijuna kuna. Dobit nakon oporezivanja iznosi 6,50 milijuna kuna (3,12 milijuna 2018. godine).

Grafikon 5.



Grafikon 6.



Na kraju 2019. godine ukupna vrijednost aktive, odnosno pasive Društva iznosila je 99,82 milijuna kuna što je 3,58 više nego 2018. godine. Kapital Društva na kraju 2019. godine iznosio je 38,92 milijuna kuna i povećan je za 20,03%. Temeljem preporuke revizora, Društvo je retrogradno ispravilo knjiženje revalorizacije zemljišta iz 2005. godine kojim je iz revalorizacijskih pričuva pokrilo preneseni gubitak u iznosu od 52,84 milijuna kuna. Storniranjem ovog knjiženja, Društvo je ponovno u svojim poslovnim knjigama evidentiralo preneseni gubitak od 52,84 milijuna kuna na način da je korigiralo početna stanja na dan 1.1.2018. što je direktno utjecalo na smanjenje kapitala.

Sveukupne obveze prema Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, iskazane su na poziciji dugoročnih obveza temeljem važeće Odluke Uprave DAB-a od 27.07.2011. godine i iznose 53,20 milijuna kuna, što predstavlja 93,20% sveukupnih obveza.

#### 4.4. Pregled pokazatelja

Tablica 3. Pregled pokazatelja uspješnosti poslovanja

Pokazatelj	2018	2019	19/18
<b>GOP</b>	<b>11.778.625</b>	<b>20.738.101</b>	<b>76%</b>
EBITDA	9.044.718	18.043.020	99%
EBIT	5.782938	14.374.883	148%
<b>Dobit nakon poreza</b>	<b>3.124.776</b>	<b>6.496.218</b>	<b>108%</b>
GOP margin	22%	33%	50%
EBITDA margin	17%	29%	70%
EBIT margin	11%	23%	109%
Profitna stopa	6%	10%	67%

#### 5. LJUDSKI RESURSI

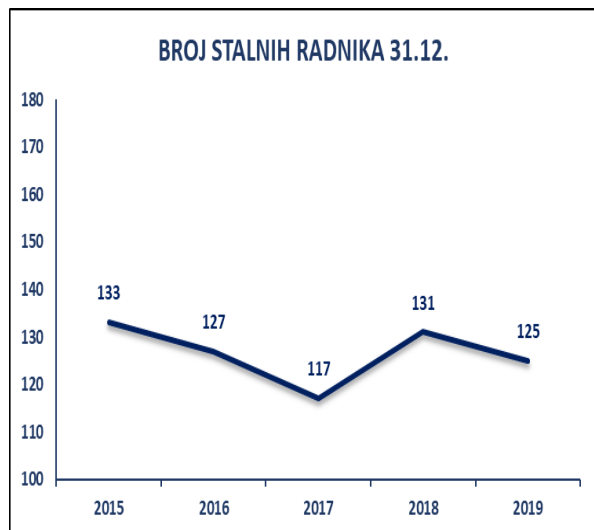
Na dan 31.12.2019. godine u Društvu je bilo zaposleno 125 radnika na neodređeno i 26 radnika na određeno vrijeme, a godinu dana ranije 131 stalnih i 18 sezonskih radnika.

U 2019. godini u Društvu je na bazi sati rada prosječno bio zaposlen 131 radnik, a godinu dana ranije 136. Tijekom 2019. godine Društvo je u stalni radni odnos primilo 5 radnika, a raskinulo ugovor s 11 radnika.

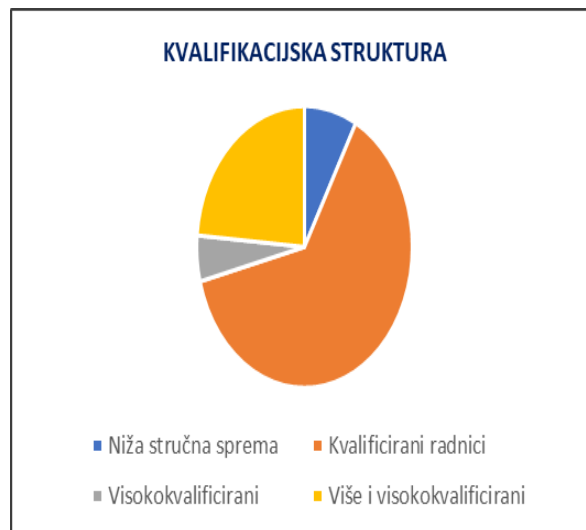
Radi osiguranja potrebnog broja sezonskih djelatnika, Društvo je već u travnju zaposlilo određeni broj sezonskih djelatnika u sektoru hrane i pića, dok su u ostalim sektorima korištene usluge *outsourcinga*. Na pomoćnim poslovima na recepcijama i plažama bili su angažirani studenti i učenici.

Prosječna dob radnika je 46 godina, a u kvalifikacijskog strukturi prevladavaju radnici sa srednjom stručnom s udjelom od 63%.

Grafikon 7.



Grafikon 8.



Omjer ukupnog troška rada i poslovnih prihoda u 2019. godini, prema podacima iz poslovnog izvještaja, iznosio je 42,20%, a u 2018.godini 48,18%.

Društvo je u 2019. godini radnicima isplatilo sljedeće nagrade, potpore i stimulacije:

1. jubilarne nagrade za svakih 5 godina neprekinutog rada u Društvu, počevši od desete pa do četrdesete godine radnog staža,
2. dar djeci radnika (osiguranih preko radnika) do 15 godina starosti u iznosu od 600,00 kuna,
3. pomoći radnicima na bolovanju dužem od 3 mjeseca u iznosu od 2.500,00 kuna
4. pomoć radnicima radi smrti člana uže obitelji u iznosu od 3.000,00 kuna,
5. prigodnu nagradu za Uskrs od 1.600,00 kuna svim stalnim i sezonskim radnicima
6. prigodnu nagradu stalnim i sezonskim radnicima za Božić od 2.000,00 kuna
7. 80% participacije za svakog radnika koji je ugovorio policu dobrovoljnog zdravstvenog osiguranja do svibnja 2019.



8. za izvanredne radne rezultate nagrađeno je 65 radnika u ukupnom iznosu od 97.000 kuna

## 6. NAČINI UPRAVLJANJA RIZICIMA

---

Upravljanje rizicima u Hotelima Maestral je sastavni dio procesa planiranja i upravljanja poslovnim procesima. Baziran je na ISO standardima i standardnim operativnim procedurama, misiji i viziji Društva, a u skladu s MRS, Zakonom o računovodstvu i Zakonom o tržištu kapitala.

### *Operativni rizik*

Operativni rizici nastaju kao posljedica neadekvatnih procedura i neuspjelih internih procesa, ljudskog faktora, sistemskih ili eksternih događaja. U Društvu su ovi rizici prepoznati kao: rizik plasmana usluga zbog zastarjelih hotela, rizik nedovoljnog broja sezonskih radnika na tržištu, rizik od namjernih grešaka i prijevара radnika, ekološki rizik, rizik od moguće zaraze u hotelu i rizik od mogućih prirodnih katastrofa. Društvo upravlja ovim rizikom u skladu sa Strategijama i politikama rizicima.

### *Rizik likvidnosti*

Društvo je izloženo rizik likvidnosti s obzirom na sezonalnost poslovanja. Naime, Društvo cijelu godinu plaća tekuće obveze, a svoje usluge naplaćuje tijekom sezone.

Društvo upravlja ovim rizikom tako da likvidnost tijekom zime osigurava putem kratkoročnih kreditnih linija iz kojih se, zajedno s predujmovima agencija podmiruju svi troškovi tijekom zime. Također, radovi vezani uz pripremu i obnovu objekata plaćaju se obročno, najveći dio u ljetnim mjesecima kada je likvidnost Društva najveća. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve na temelju mjesečnih projekcija novčanih tokova.

Obveze Društva prema Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka stalna su prijetnja likvidnosti Društva. Upravljanje ovim rizikom svodi se učestale kontakte i dogovore s Agencijom da se ova naplata sporazumno uredi i odgodi plaćanje.

### *Kreditni rizik*

Ovaj rizik je u Društvu prepoznat kao mogućnost da potraživanja prema kupcima ne budu realizirana na dan dospjeća.

Društvo upravlja ovim rizikom na način da svake godine, na osnovu financijske analize i procjene boniteta kupaca, Uprava odobrava partnere s kojima će u narednoj godini poslovati s odgodom plaćanja (od dvadeset do trideset dana). Za svakog partnera koji nije na toj listi naplata usluga se vrši unaprijed. Zakupci poslovnih prostora, kao instrument osiguranja plaćanja, prilikom sklapanja ugovora moraju uručiti zadužnicu ili položiti depozit u visini tri mjesecne zakupnine. Pored toga, informatički sustav osigurava ažurne izvještaje o neplaćenim a dospjelim potraživanjima na osnovu čega se u sezoni tjedno raspravlja na kolegiju Uprave i donose mjere unapređenja ovog sustava.

## 7. PRIMJENA KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

---

### 7.1. Kodeks korporativnog upravljanja

Hoteli Maestral od svog osnutka, odnosno uvrštenja na Zagrebačku burzu, svoje poslovne aktivnosti temelje na Kodeksu korporativnog ZSE i Kodeksu korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele (NN 112/10).

Temeljna načela ovog Kodeksa su:

- transparentnost poslovanja,
- jasno razrađene procedure za rad Nadzornog odbora i Uprave,
- izbjegavanje sukoba interesa,
- efikasan i jasan sustav odgovornosti,
- učinkovita unutarnja kontrola i
- efikasan i jasan sustav odgovornosti.

Hoteli Maestral dosljedno primjenjuju načela kodeksa kroz svoje poslovne politike, interne akte i poslovnu praksu. Definirane su procedure za rad Nadzornog odbora, Uprave i drugih organa nadležnih za odlučivanje, osiguravajući tako izbjegavanje sukoba interesa, efikasan unutarnji nadzor i učinkovit sustav odgovornosti.

Sukladno pozitivnim zakonskim propisima, Hoteli Maestral su za 2019. godinu izradili i popunili Godišnji upitnik korporativnog upravljanja Zagrebačke burze i HANFA-e. Popunjeni upitnici javno su objavljeni na stranicama Društva, Zagrebačke burze i HANF-e.

Društvo je tijekom 2019. godine svoje poslovanje i rezultate poslovanja učinilo potpuno transparentnim i dostupnim javnosti putem objavljivanja svih izvještaja i informacija na stranicama HANFE, HINE i Zagrebačke burze, te na vlastitoj web stranici.

## 7.2. Sustav unutarnje kontrole

Postojeći sustav upravljanja rizikom je u Društvu je organiziran kroz tri podsustava:

- interne kontrole
- interne revizije
- eksterne revizije

Zadatak interne kontrole je nadzor nad izvođenjem operativnih procedura Društva, djelotvornosti organizacije i učinkovitosti poslovnih funkcija. Rezultati interne kontrole služe u korekciji pojedinačnog i skupnog rezultata poslovanja, ali i za provođenje preventivnih mjera radi sprječavanja uočenih nepravilnosti i unapređenja poslovanja.

Interne kontrole su organizirane kroz sektor kontrolinga i računovodstva, provode se u skladu sa Odlukom Uprave i Programom rada sektora. Prilikom uvođenja internih kontrola princip je da se kontrole točke odrede na najmanje tri nivoa procesa od kojih dvije realiziraju nositelji procesa, a jednu unutrašnji kontrolor.

Također, direktori hotela imaju obvezu provođenja redovite kontrole poslovanja, u okviru svojih nadležnosti u upravljanju i nadzoru poslovanja u objektima kojima rukovode.

Internu reviziju provodi revizijski odbor koji prati postupak financijskog izvještavanja, učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije, sustava upravljanja rizicima te nadgleda provođenje revizije godišnjih financijskih izvještaja.

Eksternu reviziju provodi ovlašteni revizor kojeg svaku godinu, putem pozivnog natječaja, a temeljem jasno definiranih kriterija, predlaže Uprava i Nadzorni odbor Društva, a potvrđuje Glavna Skupština. Zadatak revizora je kontroliranje dokumenta, isprava, izvješća, sustava interne kontrole i interne revizije, računovodstvenih i financijskih postupaka, te drugih evidencija radi utvrđivanja da li financijski izvještaji iskazuju istinit financijski položaj i rezultate financijskih aktivnosti u skladu s prihvaćenim računovodstvenim načelima i računovodstvenim standardima. Revizija obuhvaća i davanje ocjene o djelotvornosti i ekonomičnosti obavljanja djelatnosti, te davanje ocjene o učinkovitosti ostvarenja ciljeva poslovanja.

## 7.3. Način rada glavne skupštine, Nadzornog odbora i Uprave Društva

Uprava Društva ima najmanje jednog, a najviše tri člana, a odluku o broju članova donosi Nadzorni odbor. Statutom su utvrđene ovlasti, dužnosti i odgovornosti Uprave u vođenju poslova te zastupanju i predstavljanju Društva. Predsjednik Uprave predstavlja i zastupa Društvo samostalno i neograničeno, a članovi Uprave zastupaju Društvo zajedno s Predsjednikom Uprave. U skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i statutom Društva, temeljna ovlast Uprave je vođenje poslova Društva te zastupanje i predstavljanje Društvima prema drugima. Uz ostalo, Uprava je dužna i ovlaštena poduzeti sve radnje i donositi odluke koje smatra potrebnim za uspješno vođenje poslova Društva.

Nadzorni odbor ima pet članova, četiri člana bira Glavna skupština, a jednog člana imenuje i opoziva Radničko vijeće. U skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva temeljna ovlast Nadzornog odbora je stalni nadzor vođenja poslova u Društvu te imenovanje i opoziv članova Uprave Društva. U 2019. godini Nadzorni odbor je zasjedao pet puta.

Glavnu skupštinu čine dioničari. Jedna dionica daje pravo na jedan glas u Glavnoj skupštini. Na Glavnoj skupštini sudjeluju dioničari osobno ili preko zastupnika, odnosno punomoćnika. Glavna skupština se saziva u slučajevima određenim zakonom i Statutom Društva, a najmanje jednom godišnje i to u prvih osam mjeseci poslovne godine.

Glavna skupština odlučuje o pitanjima koja su izričito određena Zakonom, a osobito o izboru i razrješenju članova Nadzornog odbora, o godišnjim financijskim izvještajima i upotrebi dobiti, o davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora i izmjenama statuta. U 2019. godini održana je jedna sjednica Glavne skupštine Društva (30.8.2019.) na kojoj su prihvaćeni Financijski izvještaji za 2018. godinu i imenovan novi Nadzorni odbor.

## 8. ODNOSI S POVEZANIM DRUŠTVIMA

---

Do 19. veljače 2019. godine kada je potpisan ugovor o prodaji i prijenosu dionica, većinski vlasnik dionica, a samim time i povezano društvo je bila Republika Hrvatska – Ministarstvo državne imovine s upravljačkom kontrolom preko Centra za ekonomsko restrukturiranje. U tom razdoblju Društvo s istima nije ostvarilo nikakve transakcije. Povezano društvo od 19. veljače 2019. godine je PDN Strategija d.o.o. s kojim također u 2019. godini nije bilo nikakvih transakcija.

## 9. NAJZNAČAJNIJI DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

---

- Promjene u sastavu Uprave

Nakon datuma bilance, a dana 10. siječnja 2020. godine Miho Balija podnio je ostavku na članstvo u Upravi Društva, te je s istim danom i prestao njegov radni odnos. Dana 7. veljače 2020. godine Julijo Srgota podnio je ostavku na funkciju Predsjednik uprave Društva s učinkom od 29. veljače 2020. godine. Marijana Zuanić je na sjednici Nadzornog odbora od 12. veljače 2020. godine imenovana za člana Uprave s početkom mandata od 1. ožujka 2020.

- Pojava virusa COVID-19 i proglašenje pandemije

Najznačajniji događaj nakon datuma bilance je pojava virusa zbog kojeg su, u vrijeme pisanja ovog izvještaja, turistička putovanja po svijetu znatno usporena, a otkazi već rezerviranih usluga za smještaj u predsezoni svakodnevni. Društvo aktivno prati sve informacije vezano za širenje korona virusa u svijetu, a posebice u Europi i poduzimamo sve mjere zaštite preporučene od strane Ministarstva zdravstva i Zavoda za javno zdravstvo. Također, svakodnevno se prati utjecaj ove pojave na financijsko poslovanje društva u 2020. godini, a korekcije plana će se napraviti nakon detaljne analize.

## 10. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

---

Planom poslovanja za 2020. godinu koji je izrađen u prosincu 2019. godine, kada su očekivanja od turističke 2020. godine bila visoka, planirano je ostvarenje 169.000 noćenja, 217 dana rada, prosječna iskorištenost soba (AOR) od 52% i 84%-tna iskorištenost kreveta u danima rada. Poslovni prihodi bi trebali iznositi 64,48 milijuna kuna, od čega pansionski 47,67 milijuna, a izvanpansionski 7,73 milijuna kuna. Na kraju 2020. godine planirana bruto operativna dobit trebala bi 17,84 milijuna kuna, a neto dobit prije oporezivanja 11,53 milijuna kuna.

Aktivnosti održavanja i ulaganja u hotele planirana su kroz budžet u iznosu 5,22 milijuna kuna i uglavnom se odnose na pojačano tehničko održavanje i nadopunu sitnog inventara po hotela.

Osim toga, a sukladno usvojenim strateškim ciljevima intenzivno se radi na pripremi objekata za budući razvoj i podizanje kvalitete svih hotela.

Zbog sve veće potražnje za hotelskim uslugama visoke kvalitete u Dubrovniku i s obzirom na iznimnu vrijednost lokacije, Hoteli Maestral d.d. planiraju započeti nove značajnije investicije u hotele. Investicije bi rezultirale pozicioniranjem Hotela Maestral d.d. kao tvrtke poznate po ponudi kvalitetnih raznolikih i prepoznatljivih turističkih usluga koja pomno prati moderne trendove i standarde u turizmu. Na temelju višegodišnjeg iskustva i proučavanja tržišta, analiziranja potreba te želja turista kao i praćenja relevantnih globalnih turističkih trendova, dugoročni razvojni plan je dovesti većinu svojih hotela na razinu ponude i usluga hotela sa 4 i 5 zvjezdica.

Međutim, pojavom virusa COVID-19 i proglašenjem pandemije, izvjesno je da se poslovni planovi neće ostvarivati planiranom dinamikom, stoga će tijekom idućih mjeseci biti korigirani.

Prema trenutačno dostupnim podacima o širenju COVID-19, broju otkazanih rezervacija i usporenom ulasku novih, Društvo procjenjuje da se otvaranje hotela za ovu turističku sezonu neće ostvariti planiranim tempom, a odluka o početku rada ovisi o daljnjem razvoju situacije uzrokovane širenjem COVID-19.

U razdoblju od 20. veljače do 12. ožujka 2020. godine, stornirane su rezervacije iz žarišnih država za grupne aranžmane za ožujak i travanj 2020. godine, a ulazak novih rezervacija za ostatak godine usporen je za 50% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Određeni dio rezervacija je prebačen za rujan i listopad 2020. godine čime je efekt storniranja znatno umanjen.

Uz pretpostavku da se širenje zaraze zaustavi tijekom travnja 2020. godine, pad prihoda bi iznosio do 15%, a bruto operativne dobiti do 20% a ako se zaustavi tijekom svibnja 2020. godine, procjenjuje se pad prihoda do 30%, a bruto operativne dobiti do 35%.

Neovisno o navedenim procjenama financijsko poslovanje i stabilnost Društva nije ugrožena, a Društvo samostalno i preko strukovnih udruga poduzima sve aktivnosti kako bi Država što prije donijela mjere za pomoć poduzetnicima u turističkom sektoru.

Društvo pažljivo prati najnovija događanja vezana uz COVID-19 i aktualne preporuke Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo, Ministarstva zdravstva i Ministarstva unutarnjih poslova te poduzima sve raspoložive mjere za upravljanje ovim rizicima.

Dubrovnik, 26. ožujka 2020.

### član Uprave

Marijana Zuanić