

S pozivom i u smislu odredaba članka 481. stavak 4. *Zakona o trgovačkim društvima* (Narodne novine 111/93, 34/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19), uprava društva **Imperial Riviera dioničko društvo za turizam** sa sjedištem u Rabu, Jurja Barakovića 2, OIB: 90896496260 (u daljnjem tekstu: **IMPERIAL** ili **Društvo**) podnosi glavnoj skupštini

IZVJEŠĆE UPRAVE

kojim se obrazlažu razlozi za sklapanje poduzetničkog ugovora i njegov sadržaj

O Ugovoru i njegovom sadržaju

1. Za dan 29. listopada 2019. godine sazvana je glavna skupština Društva, a koja glavna skupština, među ostalim, treba odlučiti o davanju suglasnosti na sklapanje *Ugovora u odnosu na upravljanje hotelsko-turističkim objektima i sadržajima Društva* (u daljnjem tekstu: **Ugovor**). Poziv za glavnu skupštinu bit će objavljen na internetskim stranicama Društva, Zagrebačke burze kao i na stranicama sudskog registra.
2. Stranke Ugovora su **IMPERIAL** i **Valamar Riviera dioničko društvo za turizam** sa sjedištem u Poreču, Stancija Kaligari 1, OIB: 36201212847 (u daljnjem tekstu: **VALAMAR**).
3. Predmet Ugovora je pružanje usluga upravljanja i obavljanje poslovnih aktivnosti u svezi s hotelima, apartmanima, naseljima i/ili kampovima, te drugom nepokretnom ili pokretnom imovinom. Temeljem Ugovora **VALAMAR** upravlja poslovnim objektima (hoteli, apartmani, naselja, kampovi) Društva.
4. Uobičajeni naziv za ovu vrstu ugovora je hotel management ugovor ili ugovor o upravljanju hotelima. Usluge upravljanja vrlo su detaljno određene u prilogu 3. Ugovora. Radi se o širokom spektru usluga od usluga hotelijersko-turističkih operacija (temeljna poslovna funkcija hotelskog poslovanja) i usluga vezanih uz prodaju i marketing, usluga vezanih uz nabavu, do usluga vezanih uz uređivanje i održavanje poslovnih objekata, usluga vezanih uz kadrovsku politiku i politiku zapošljavanja (ljudski resursi) te usluga vezanih uz upravljanje i raspolaganje sredstvima poslovnih objekata pod upravljanjem i kontroling.
5. Za pružene usluge upravljanja **VALAMAR** ima pravo na naknadu za usluge upravljanja koja se sastoji od osnovne naknade, poticajne naknade, naknade za savjetovanje u konceptualizaciji i strukturiranju investicija za uvođenje brand(ov)a **VALAMARA** (CAPEX naknade), naknade za usluge Rezervacijskog centra (određene u određenoj visini (postotku) od ukupne vrijednosti ostvarene rezervacije) i naknadu za inicijalne usluge prije otvaranja poslovnih objekata (pre-opening naknada).
6. Za značajnije poslove **VALAMAR** mora prethodno pribaviti suglasnost Društva (primjerice ključni dokument kojim se određuje buduće poslovanje – godišnji poslovni

plan i Financijski plan (budžet) podložni su prethodnoj suglasnosti Društva) dok redovne poslove upravljanja poslovnim objektima VALAMAR obavlja samostalno..

7. Temeljem Ugovora, u poslovne objekte pod upravljanjem VALAMARA bit će uvedeni i održavani standardi VALAMAROVIH brandova, uz izričitu obvezu Društva da u poslovne objekte pod upravljanjem VALAMARA uvede i održava standarde VALAMAROVIH brandova, a temeljem VALAMAROVOG prijedloga brandinga za svaki poslovni objekt pri čemu će svaki poslovni objekt biti brandiran najmanje kao „Sunny By Valamar“. Neizvršavanje ovih obveza od strane DRUŠTVA predstavlja povredu Ugovora i razlog za njegov raskid, bilo u cijelosti bilo samo u pogledu pojedinog poslovnog objekta.
8. U tom smislu, U Ugovoru je stavljen naglasak na Plan investicija vezanih uz Valamarove brandove. Taj plan koji izrađuje VALAMAR, a odobrava Društvo, navodi potrebna ulaganja u standarde ciljanog branda VALAMARA u odnosu na svaki pojedini poslovni objekt, a koji plan Društvo potom ugrađuje u svoj Plan upravljanja imovinom s planom investicijskih ulaganja. Plan upravljanja imovinom s planom investicijskih ulaganja i nadalje izrađuje Društvo uz suglasnost VALAMARA, no uvođenjem Plana investicija vezanih uz branding se naglasak kod pružanja usluga upravljanja značajno veže uz brandiranje i održavanje standarda VALAMAROVIH brandova. Plan se izrađuje u odnosu na svaki pojedini poslovni objekt pod upravljanjem za vremensko razdoblje od 3 (tri) godine i financijskim projekcijama koje obuhvaćaju petogodišnje razdoblje, te se ažurira svake financijske godine.
9. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od dvadeset i pet godina, pri čemu VALAMAR nakon isteka roka od dvadeset godina može odlučiti o ranijem prestanku Ugovora. Svaka strana ima mogućnost otkaza ugovora tijekom mjeseca prosinca, a izjavljeni otkaz stupa na snagu s 31. prosinca iduće godine. U slučaju značajnije povrede odredaba i obveza iz Ugovora strana kojoj je povrijeđeno pravo može otkazati ugovor s trenutnim učinkom.
10. Osim ako je do otkaza došlo krivnjom VALAMARA, VALAMAR stječe pravo na isplatu potraživanja s osnove ukupne naknade (osnovna naknada, poticajna naknada, CAPEX naknada i naknada za usluge Rezervacijskog centra) za usluge upravljanja pružene do trenutka redovnog prestanka važenja Ugovora. Isto vrijedi na odgovarajući način i u slučaju ako do otkaza Ugovora iz istih razloga dođe u odnosu na pojedini poslovni objekt. VALAMAR nema pravo na naknadu u slučaju raskida Ugovora do kojeg je došlo zbog opetovanog podbačaja u rezultatima poslovanja u odnosu na planirane.
11. Ugovor je podložan odobrenju glavne skupštine Društva. Isto tako Ugovor sadrži čitav niz uobičajenih, standardnih odredbi za ovakvu vrstu ugovora, kao što su odredbe o koordinacijskim sastancima i izvješćima, čuvanju poslovne tajne, pravu intelektualnog vlasništva, osiguranju poslovnih objekata i druge.
12. Ugovor također uvodi i pojam voditelja kontrolinga koji se definira kao voditelj odjela Društva nadležan za kontroling, postavljen na to mjesto odlukom Društva, a na prijedlog VALAMARA, koji prijedlog Društvo može samo dvaput neusvojiti i to samo iz važnog razloga, odgovoran za svoj rad VALAMARU, a nadležan je za obavljanje

poslova vezanih uz upravljanje sustavom menadžerskog izvješćivanja i poslovne inteligencije te je obvezan da u svojstvu nadzornog tijela nadgleda poslovanje Društva u tom dijelu, pri čemu se i sam nalazi u radnom odnosu s Društvom. Time se precizno uređuje i ta, za VALAMAR kao upravitelja, značajna funkcija.

Gospodarsko i pravno obrazloženje razloga za sklapanje Ugovora

13. Ugovor je u značajnom dijelu izrađen po uzoru na prethodno sklopljen ugovor između istih ugovornih strana a struktura ovog, u odnosu na ranije takve ugovore je ponešto pojednostavljena te nomotehnički uređena (jednostavnije označavanje stranaka kroz Ugovor, kvalitetnija uređenost pojedinih logičnih cjelina Ugovora i sl.) dok sadržajno najvećim dijelom po prirodi stvari i dalje prati ranije ugovore reflektirajući strukturu hotel managementa koja se uspješno primjenjuje u praksi.
14. IMPERIAL kao ugledno dioničko društvo čiju glavnu poslovnu djelatnost predstavlja pružanje usluga u području turizma te druge srodne djelatnosti s tim u svezi, posjeduje imovinu sastojecu od hotela, apartmana, naselja i/ili kampova, te druge nepokretne i pokretne imovine u vlasništvu i/ili posjedu Društva, namijenjene pružanju ugostiteljskih, turističkih i drugih srodnih usluga.
15. VALAMAR je ugledno dioničko društvo s višegodišnjim iskustvom vezanim uz pružanje usluga upravljanja i obavljanja poslovnih aktivnosti u svezi s hotelima, apartmanima, naseljima i/ili kampovima, te drugom nepokretnom ili pokretnom imovinom društava iz područja poslovne djelatnosti kao i IMPERIAL. Kao registrirani predmet svojeg poslovanja VALAMAR obavlja djelatnosti savjetovanja u svezi s poslovanjem i upravljanjem, upravljanja društvima, poslove upravljanja nekretninom i održavanja nekretnina, te obavlja druge srodne djelatnosti s tim u svezi.
16. Društvo ima interes da u okviru obavljanja svojih redovnih djelatnosti dalje unaprjeđuje postojeću kvalitativnu i kvantitativnu razinu poslovanja hotela, apartmana, naselja i/ili kampova koje ima u vlasništvu i/ili posjedu, uveća njihovu postojeću vrijednost provedbom investicijskih ulaganja i poduzimanjem drugih potrebnih i/ili poželjnih radova i radnji usmjerenih na ostvarivanje materijalnih preduvjeta za uvećanje opsega pružanja ugostiteljskih, turističkih i drugih pratećih usluga te da u tom smislu dalje unaprjeđuje cjelokupno poslovanje, maksimizira dobit i ukupne prihode ostvarene poslovanjem hotela, apartmana, naselja i/ili kampova tijekom nastupajućeg dugoročnog poslovnog razdoblja.
17. U tom smislu, Društvo ima interes za odgovarajućim uslugama upravljanja i obavljanja poslovnih aktivnosti u svezi s hotelima, apartmanima, naseljima i/ili kampovima, kao i drugom nepokretnom i/ili pokretnom imovinom, te posljedično tomu, tijekom nastupajućeg dugoročnog poslovnog razdoblja korištenjem stručnih znanja, iskustva i usluga VALAMARA u kojem prepoznaje partnera za ostvarenje tih interesa.
18. Za valjano sklapanje Ugovora potrebna je odluka glavne skupštine Društva jer se Ugovorom uređuju pitanja imovinskih interesa Društva o kojima uprava Društva ne može odlučiti samostalno.

19. S obzirom da, međutim, po svojoj prirodi ne spada među ugovore za koje bi Društvo prema zakonu moralo predvidjeti primjerenu naknadu ili pak otpremninu vanjskim dioničarima, Ugovor ne podliježe reviziji.

20. Ugovor stupa na snagu danom upisa u sudski registar.

U Rabu, dana 18. rujna 2019. godine

IMPERIAL RIVIERA d.d.