



## **Izvješće o poslovanju 2021.**

Rovinj, lipanj 2022.

## UVJETI POSLOVANJA

- Početak 2021. godine i dalje bio pod izrazitim negativnim utjecajem pandemije.
- Snažan zamah potražnje tokom perioda visoke sezone i mjeseca rujna.
- Poslovanje obilježio nedostatak radne snage tokom vršnog perioda sezone.
- U prvom dijelu godine korištenje potpora za očuvanje radnih mjesta HZZa.

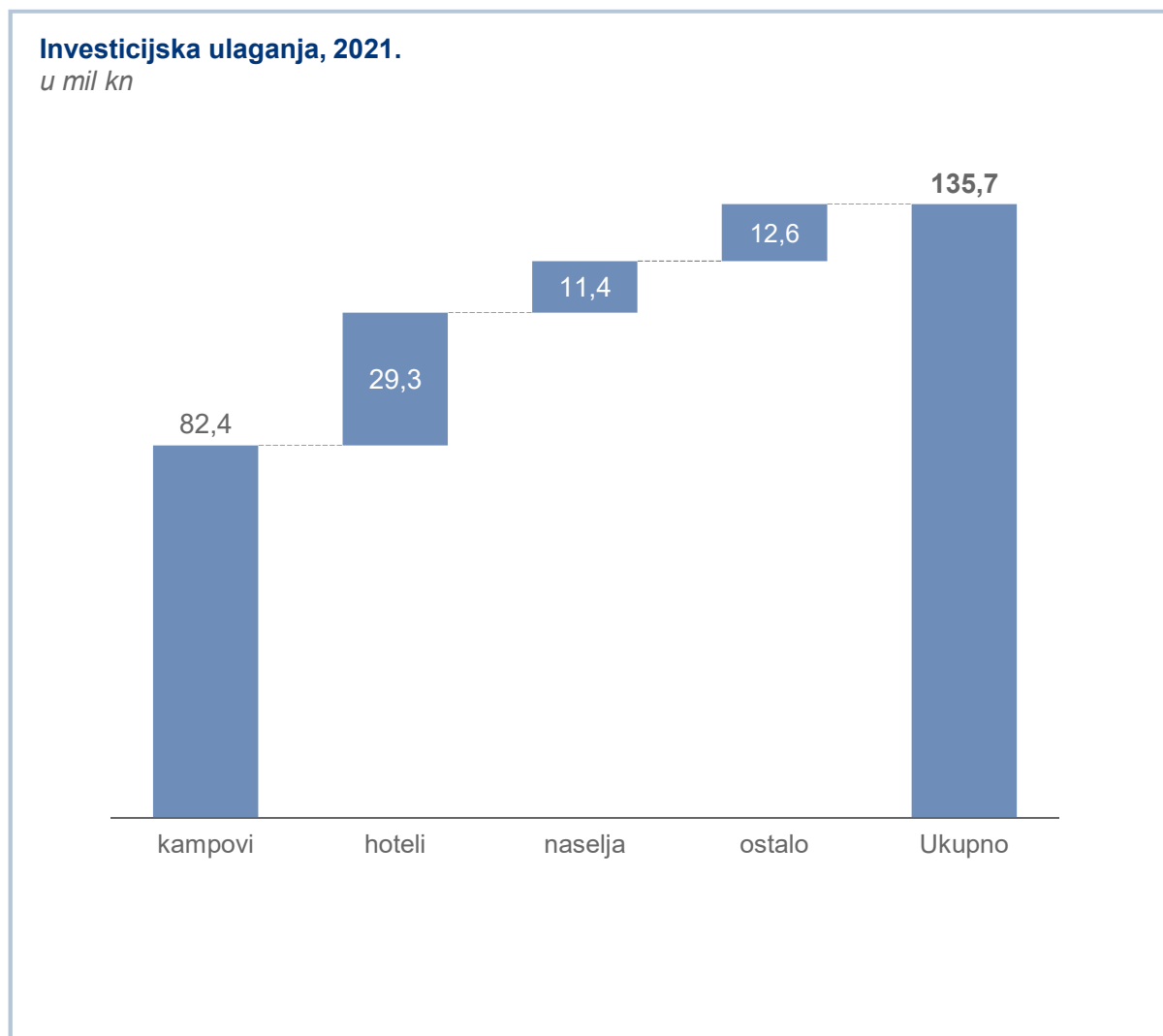
## INVESTICIJE

- Glavnina investicija, oko 60%, odnosi se na podizanje kvalitete zajedničkih sadržaja u kampovima.
- Pokrenute aktivnosti razvoja novih proizvoda.

## POSLOVANJE

- Smanjena poslovna aktivnost prvog dijela godine, uz nagli rast intenziteta tokom srpnja.
- Individualni kanal dominantni segment prodaje.
- Najotporniji dio portfelja u periodu neizvjesnih poslovnih okolnosti godine je *premium* segment hotela i kampovi.
- Nastavno na prethodnu godinu, provodile su se brojne mjere optimalizacije poslovnih procesa i racionalizacije troškova kako bi se ublažilo i umanjilo negativne učinke pandemije.
- Nastavljen je razvojni ciklus usmjeren na digitalizaciju i operativnu izvrsnost pokrenut 2020. godine.

## Ukupna razina ulaganja 2021. iznosi 135,7 mil kn\*. Najveći dio uložениh sredstava odnosi se na kampove.



### Hoteli

Najveća ulaganja u hotele odnose se na hotel Amarin (uređenje plaže) i rekonstrukciju beach bara Lovor te uređenja snack bara i plaže na otoku Katarina.

### Naselja

Najznačajnije pojedinačno ulaganje ostvareno je u TN Funtana (početak ulaganja u obnovu smještajnog dijela). Ostala ulaganja odnose se na uređenja objekta za smještaj personala u TN Villas Rubin, ulaganja u zajedničke sadržaje i održavanje dostignute razine usluge objekata.

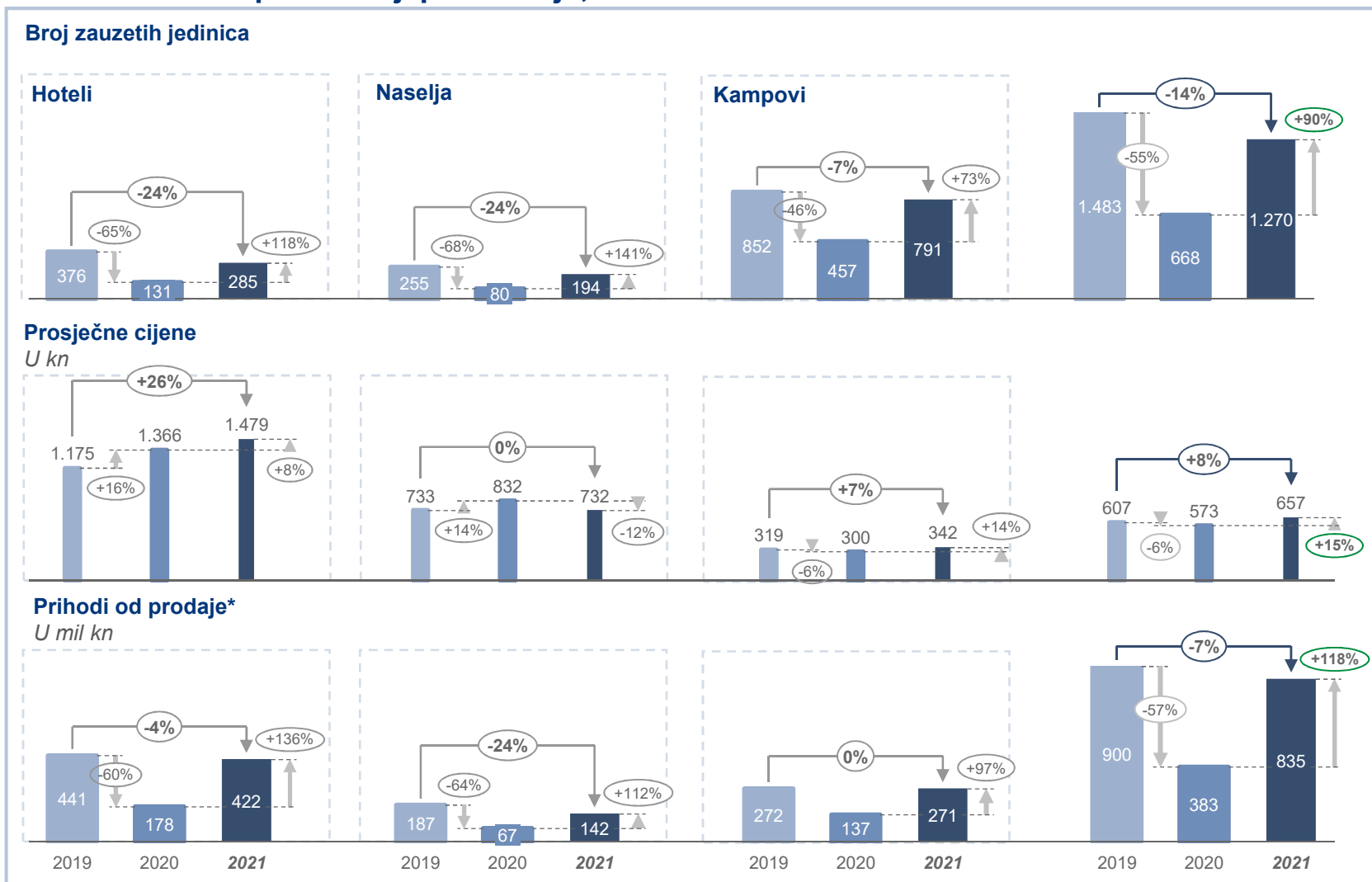
### Kampovi

Glavnina investicija u kampove odnosi se na podizanje kvalitete zajedničkih sadržaja (62%) i smještajnih jedinica (MH Valkanela), te ulaganje u HiP punktove (Polari) i buduće projekte (Valkanela).

\* Ulaganje u osnovna sredstva. Ne uključuje nabavku sitnog inventara (11,0 mil kn)

Izostanak volumena prvog dijela godine odredio godišnje kretanje zauzeća kapaciteta, dok je druga polovica godine na 99% volumena 2019. Rastom prosječnih cijena kompenziran dio smanjenja zauzetih jedinica.

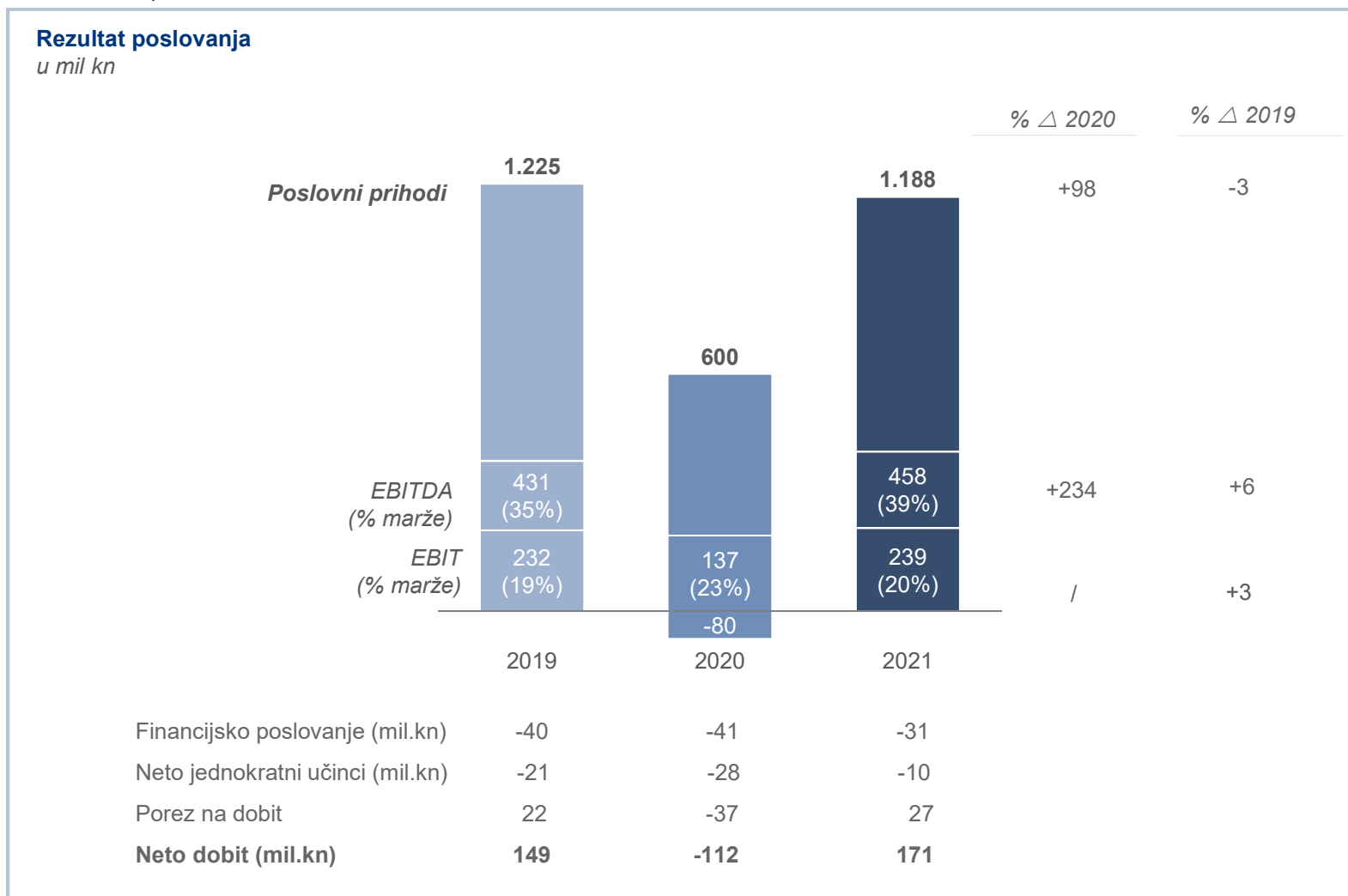
**Maistra – fizički pokazatelji poslovanja, I-XII 2021.**



\*uključuje prihod od smještaja i pansionerske hrane

**Dobra potražnja vršne sezone u svim proizvodima, uz kvalitetno upravljanje troškovima, pozitivno je utjecalo na kretanje rezultata 2021. Unatoč smanjenim prihodima u odnosu na 2019. podignut rezultat i profitabilnost poslovanja.**

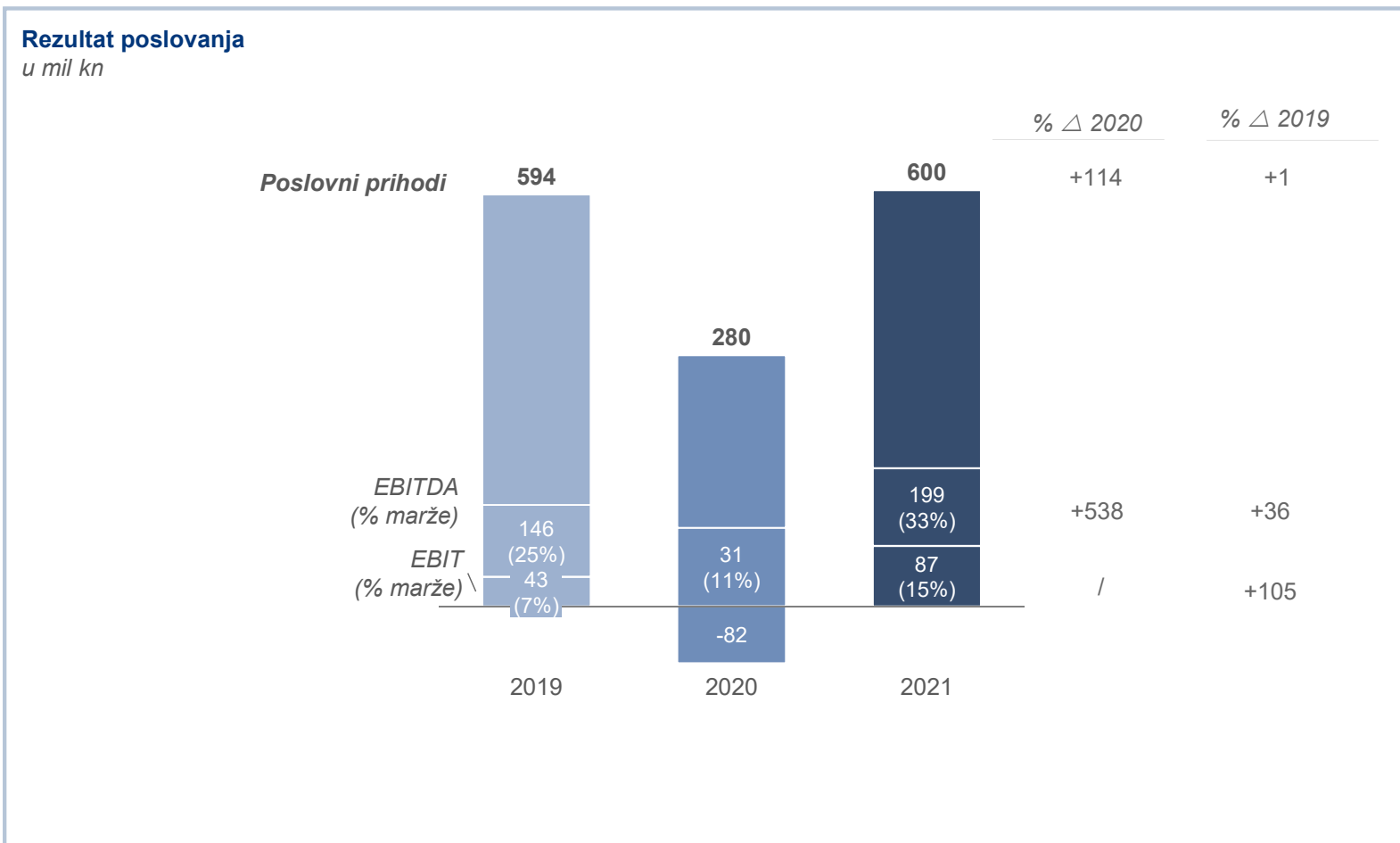
**Maistra, I-XII 2021.**



\* U prihodima poslovanja 2021. uključen iznos potpora za očuvanje radnih mjesta u iznosu od 45 mil kn, te u 2020. 60 mil kn.

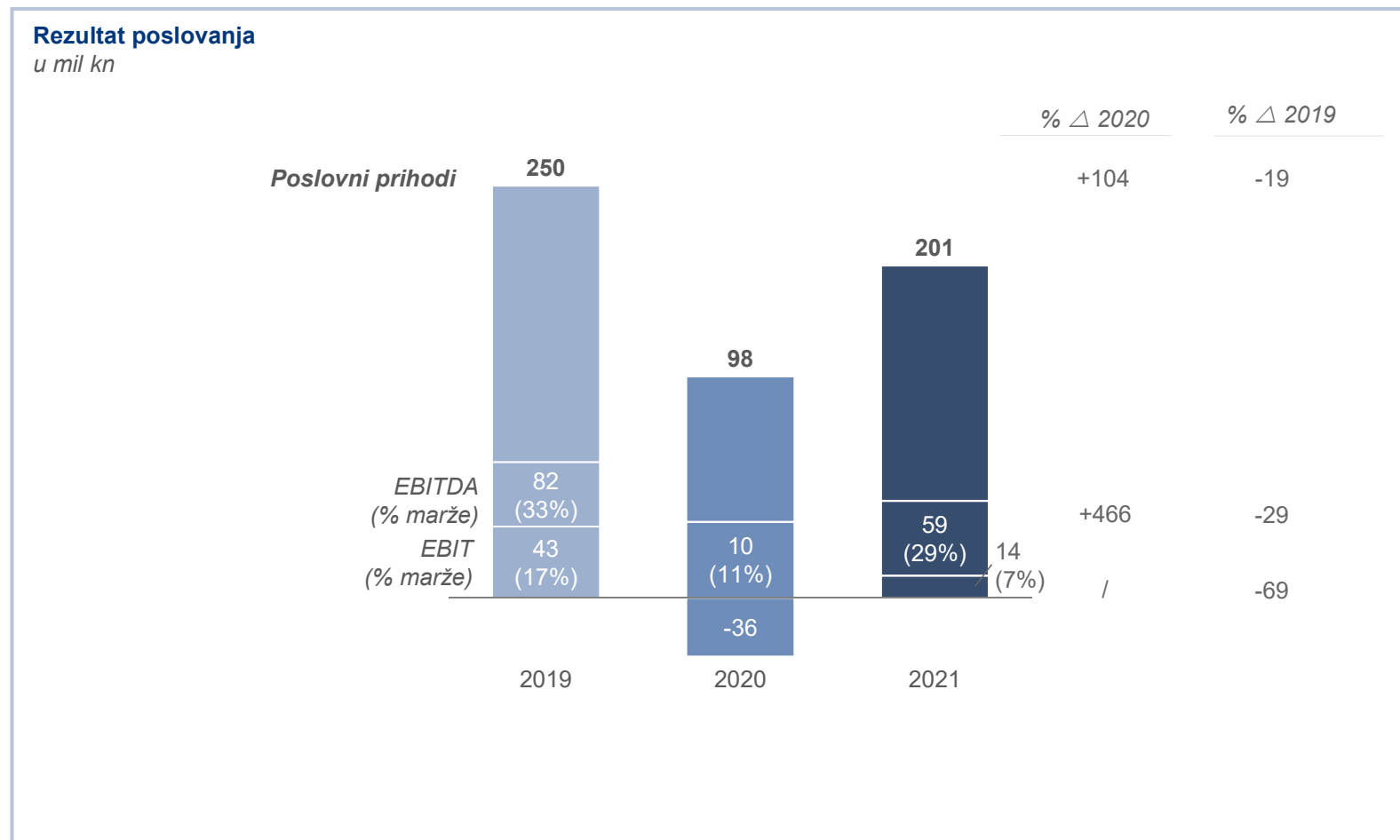
**Značajno povećanje finansijskih performansi hotelskog segmenta rezultat kombinacije aktivnosti upravljanja cijenama, kanalima prodaje, te optimizacijom troškovnih kategorija.**

**Hoteli, I-XII 2021.**



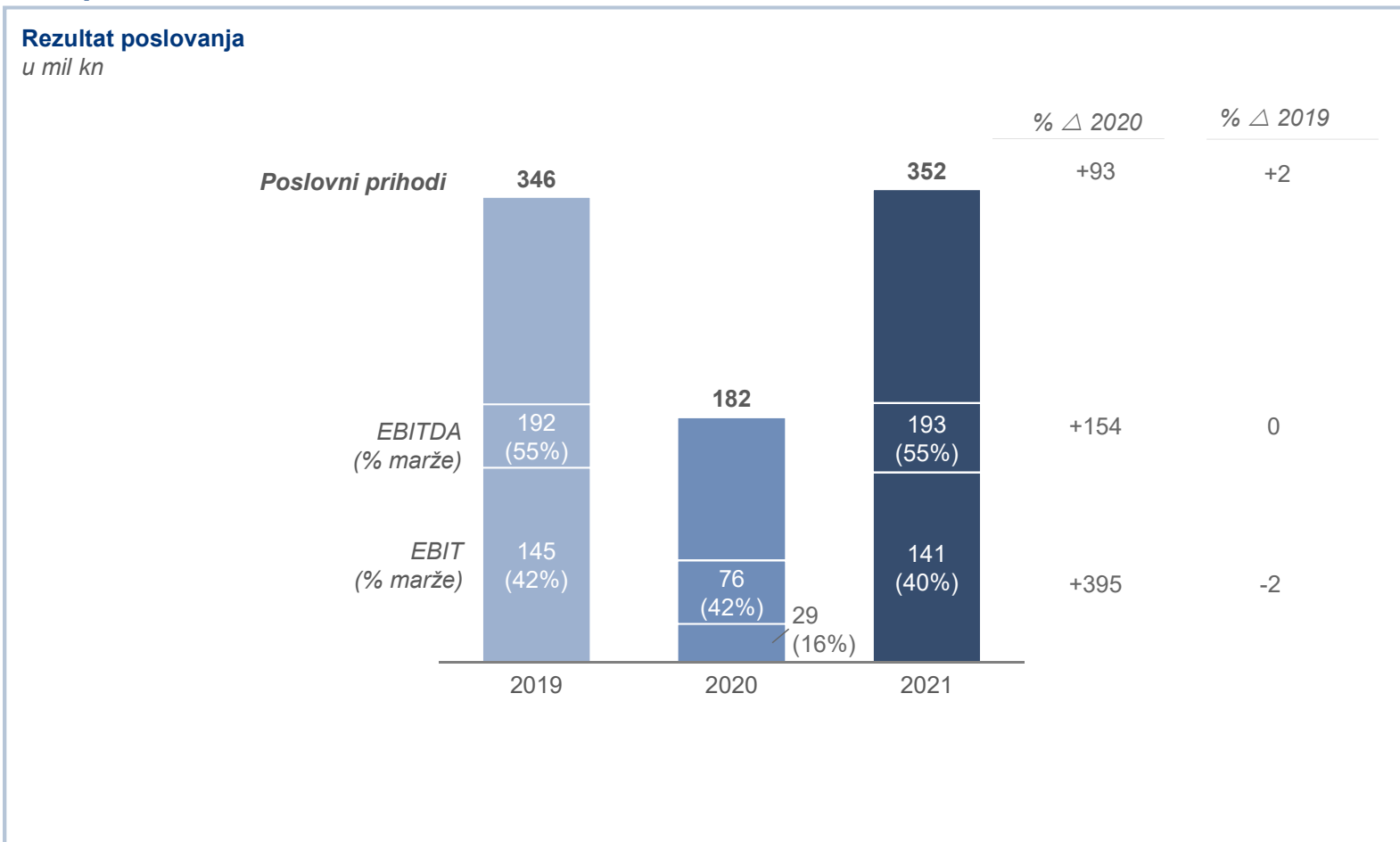
Usklađenjem operativnog perioda rada objekata sukladno potražnji uspješno održana pozitivna razina operativne dobiti.

Naselja, I-XII 2021.



Ostvareni rezultati kampova na razini predkrizne 2019. godine, unatoč kraćoj sezoni rada. Efektuiranje novih kapaciteta MH iz prethodnih godina značajno doprinijelo realizaciji rezultata.

Kampovi, I-XII 2021.





## Kretanje ključnih pokazatelja pod pozitivnim utjecajem rasta rezultata.

### Maistra d.d. – pokazatelji poslovanja 2021.

POKAZATELJI	2020*	2021	% promjena	aps promjena
<b>Koeficijent likvidnosti</b>	<b>0,20</b>	<b>0,48</b>	<b>139,34</b>	<b>0,28</b>
Kratkotrajna imovina (prosjeak), 000 kn	92.918	205.465	121,12	112.547,16
Kratkoročne obveze (prosjeak), 000 kn	460.646	425.581	-7,61	-35.065,39
<b>Koeficijent obrtaja imovine</b>	<b>0,18</b>	<b>0,35</b>	<b>95,93</b>	<b>0,17</b>
Ukupan prihod, 000 kn	600.087	1.187.782	97,93	587.694,59
Ukupna imovina (prosjeak), 000 kn	3.403.165	3.437.958	1,02	34.793,05
<b>Prinos na kapital - ROE (%)</b>	<b>-5,89</b>	<b>8,87</b>	<b>/</b>	<b>14,77</b>
Neto dobit, 000 kn	-111.587	170.611	/	282.198,28
Kapital i rezerve (prosjeak), 000 kn	1.893.338	1.922.850	1,56	29.511,92
<b>Prinos na ukupnu imovinu - ROA (%)</b>	<b>4,03</b>	<b>13,32</b>	<b>230,46</b>	<b>9,29</b>
EBITDA iz poslovanja, 000 kn	137.174	457.933	233,83	320.759,49
Ukupna imovina (prosjeak), 000 kn	3.403.165	3.437.958	1,02	34.793,05
<b>Koeficijent zaduženosti</b>	<b>0,41</b>	<b>0,41</b>	<b>-1,70</b>	<b>-0,01</b>
Ukupne obveze (prosjeak), 000 kn	1.411.596	1.401.735	-0,70	-9.860,45
Ukupna imovina (prosjeak), 000 kn	3.403.165	3.437.958	1,02	34.793,05

- Kretanje koeficijenta likvidnosti pogonjen rastom kratkotrajne imovine, odnosno povećanjem stanja novca krajem godine
- Zadržavanje stabilne razine imovine uz rast poslovnih prihoda i profitabilnosti poslovanja dovelo do pozitivnih kretanja koeficijenta obrtaja, rentabilnosti imovine (ROA) i povećanje prinosa na vlasnički kapital (ROE)
- Zadržavanjem stabilnih ukupnih obveza i imovine koeficijent zaduženosti ostao na istoj razini

\* Promjena u odnosu na 2020. uslijed reklasifikacije na pozicijama bilance

**Kvalitetnim upravljanjem kod svih kategorija operativnih troškova smanjen udio u poslovnim prihodima, a što ukazuje na rast efikasnosti poslovanja.**

**Maistra d.d. – Troškovi po prirodnim vrstama 2021.**

Operativni troškovi 2019 / 2020 / 2021	2019		2020		2021		RAZLIKA 21/20		RAZLIKA 21/19	
	Iznos	Udio u Ph(%)	Iznos	Udio u Ph(%)	Iznos	Udio u Ph(%)	+/- %	+/- apsol.	+/- %	+/- apsol.
<b>OPERATIVNI TROŠKOVI</b>	<b>993,1</b>	<b>81,1</b>	<b>679,9</b>	<b>113,3</b>	<b>948,8</b>	<b>79,9</b>	<b>39,5</b>	<b>268,9</b>	<b>-4,5</b>	<b>-44,3</b>
~ Troškovi osoblja	314,1	25,6	195,2	32,5	296,4	25,0	51,9	101,2	-5,6	-17,7
~ Amortizacija	198,8	16,2	217,0	36,2	219,0	18,4	0,9	2,0	10,2	20,2
~ Trošak ostalih usluga	108,6	8,9	55,3	9,2	92,1	7,8	66,6	36,8	-15,1	-16,4
~ Trošak usluga održavanja	41,0	3,3	28,7	4,8	46,1	3,9	60,7	17,4	12,6	5,1
~ Utrošene namirnice i nabavna vrijednost prodane robe	100,3	8,2	38,7	6,4	83,8	7,1	116,4	45,0	-16,5	-16,5
~ Utrošena energija	61,6	5,0	37,4	6,2	58,0	4,9	54,9	20,5	-5,9	-3,7
~ Utrošeni materijal	30,9	2,5	13,2	2,2	27,0	2,3	103,6	13,7	-12,7	-3,9
~ Ostali materijalni troškovi	12,2	1,0	13,8	2,3	12,6	1,1	-8,5	-1,2	3,7	0,5
~ Ostali troškovi iz osnovne djelatnosti	125,7	10,3	80,5	13,4	113,9	9,6	41,4	33,3	-9,4	-11,8

- Rast amortizacije i troškova održavanja u odnosu na 2019. vezano uz aktivaciju novih proizvoda – Grand Park hotel i kampovi.

## Rast prihoda i racionalna kontrola troškova doveli do rasta kontribucijskih marži operativnih segmenata.

### Maistra d.d. – Račun dobiti i gubitka po funkcijama 2021.

R. br.	Maistra, P&L USALI (u mil. Kn)	2019.	Udio u Ph(%)	2020.	Udio u Ph(%)	2021.	Udio u Ph(%)	+/- % 21/20	+/- % 21/19
1.	Smještaj	785,6	64,1	351,9	65,1	781,2	68,3	122,0	-0,6
2.	F&B (3.+4.)	379,3	31,0	138,3	25,6	308,8	27,0	123,2	-18,6
3.	<i>Pansion</i>	188,0	49,6	61,2	44,2	125,8	40,8	105,6	-33,1
4.	<i>a la carte</i>	191,3	50,4	77,1	55,8	182,9	59,2	137,1	-4,4
5.	Sport i Wellness	14,3	1,2	6,7	1,2	12,8	1,1	92,0	-10,3
6.	Ostali odjeli	46,0	3,8	43,4	8,0	40,2	3,5	-7,2	-12,5
<b>7.</b>	<b>Ukupno prihodi</b>	<b>1.225,2</b>	<b>100,0</b>	<b>540,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.143,0</b>	<b>100,0</b>	<b>111,6</b>	<b>-6,7</b>
	<i>Maistra troškovi</i>								
8.	Smještaj	174,5	22,2	72,9	20,7	152,6	19,5	109,5	-12,5
9.	F&B	277,9	73,3	104,4	75,5	214,3	69,4	105,3	-22,9
10.	Sport i Wellness	15,6	109,1	6,7	100,3	12,2	95,5	82,8	-21,5
<b>11.</b>	<b>Ukupno odjelni troškovi</b>	<b>468,0</b>	<b>38,2</b>	<b>184,0</b>	<b>34,1</b>	<b>379,2</b>	<b>33,2</b>	<b>106,1</b>	<b>-19,0</b>
	<i>Maistra, doprinos</i>								
12.	Smještaj (1.-8.)	611,1	77,8	279,0	79,3	628,6	80,5	125,3	2,9
13.	F&B (2.-9.)	101,4	26,7	33,9	24,5	94,5	30,6	178,4	-6,9
14.	Sport i Wellness (5.-10.)	-1,3	-9,1	0	-0,3	0,6	4,5	0,0	0,0
15.	Ostalo	46,0	100,0	43,4	100,0	40,2	100,0	-7,2	-12,5
<b>16.</b>	<b>Ukupno doprinos</b>	<b>757,2</b>	<b>61,8</b>	<b>356,3</b>	<b>65,9</b>	<b>763,8</b>	<b>66,8</b>	<b>114,4</b>	<b>0,9</b>
17.	Neraspoređene plaće i izdaci	274,8	22,4	172,0	31,8	266,2	23,3	54,7	-3,1
<b>18.</b>	<b>GOP (16.-17.)</b>	<b>482,4</b>	<b>39,4</b>	<b>184,2</b>	<b>34,1</b>	<b>497,7</b>	<b>43,5</b>	<b>170,1</b>	<b>3,2</b>
19.	Ukupno fiksni do EBITDA	51,6	4,2	47,1	8,7	39,7	3,5	-15,6	-23,0
<b>20.</b>	<b>EBITDA iz poslovanja (18.-19.)</b>	<b>430,8</b>	<b>35,2</b>	<b>137,2</b>	<b>25,4</b>	<b>457,9</b>	<b>40,1</b>	<b>233,8</b>	<b>6,3</b>
21.	Amortizacija	198,8	16,2	217,0	40,2	219,0	19,2	0,9	10,2
<b>22.</b>	<b>EBIT iz poslovanja (20.-21.)</b>	<b>232,1</b>	<b>18,9</b>	<b>-79,9</b>	<b>-14,8</b>	<b>238,9</b>	<b>20,9</b>	<b>-399,2</b>	<b>3,0</b>

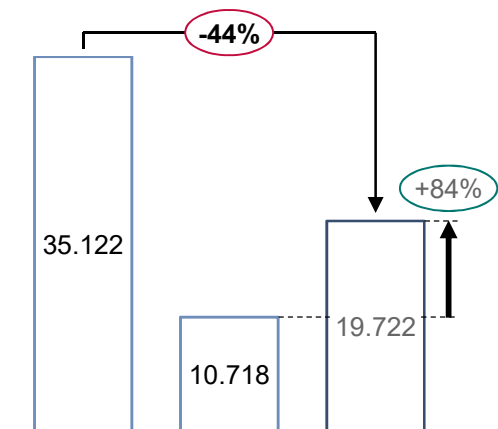
- Rastom prosječne razine cijena uz povećani udio profitabilnijih segmenata, podignuta marža doprinosa smještaja.
- Kod F&B odjela, unatoč padu prihoda, rast profitabilnosti ostvaren putem nižih troškova, te realizacijom potpora.

\* Prikaz rasporeda poticaja za zapošljavanje netiran kroz troškove rada.

**Smanjeni broj zauzetih jedinica te posljedično i financijskog rezultata u odnosu na stabilnu godinu poslovanja 2019., uzrokovano izostankom potražnje.**

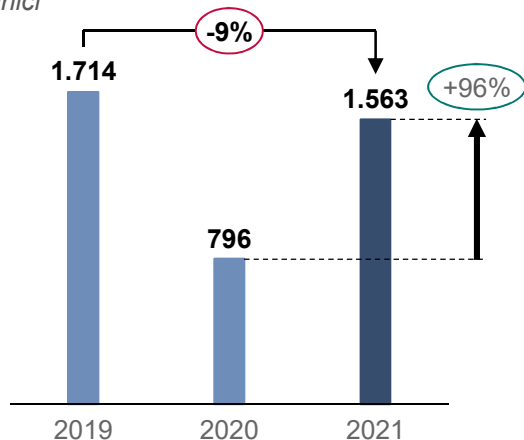
**Hilton Dubrovnik, I-XII 2021.**

**Zauzete jedinice**



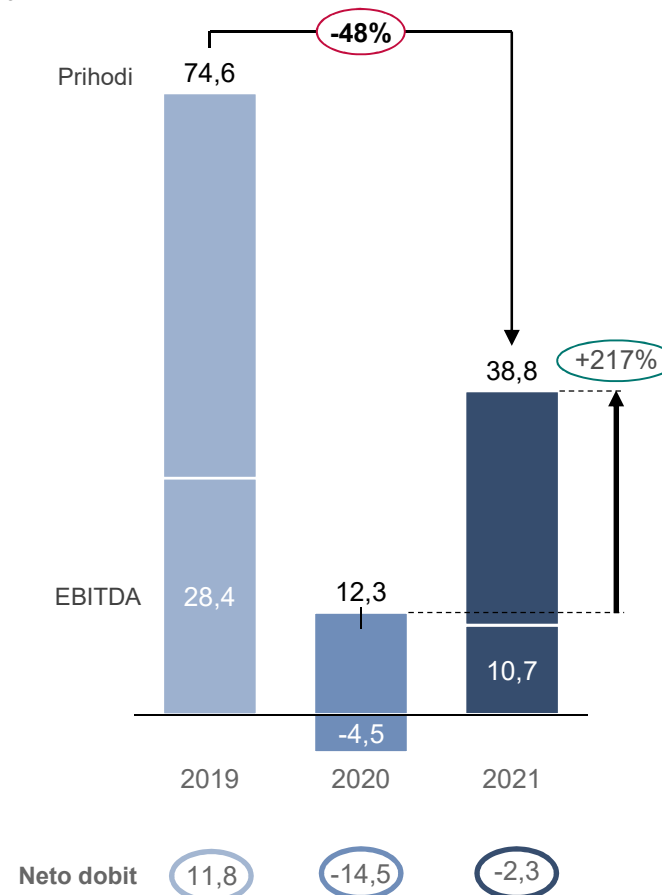
**Prosječne cijene**

*Kn/jedinici*



**Rezultat poslovanja**

*u mil kn*

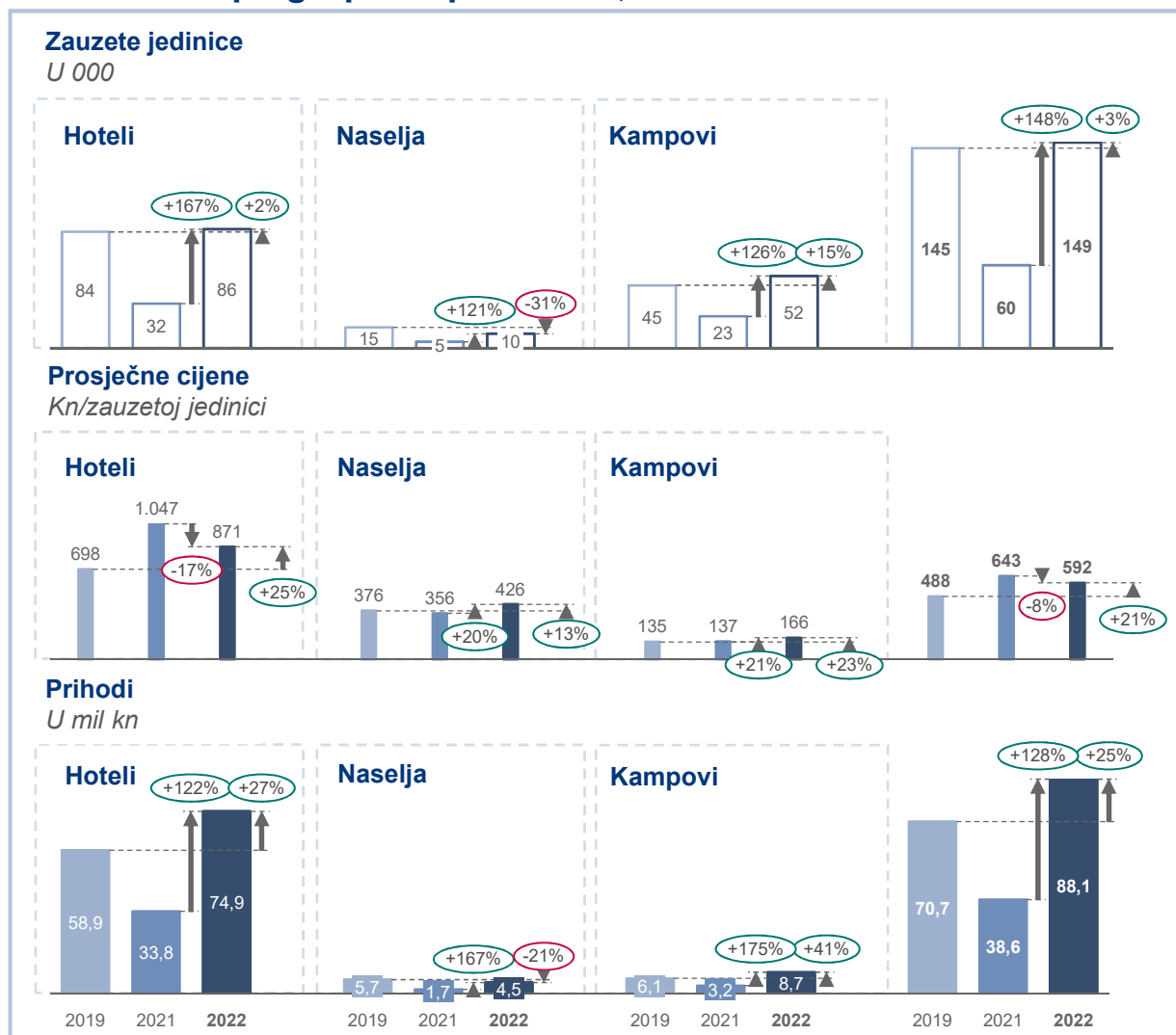


# Stanje u Društvu

I-IV 2022.

**Relaksacija restrikcija vezanih za Covid 19, te posljedično rast potražnje, rezultiralo povećanjem volumena, cijene i prihoda. Značajan rast performansi u odnosu na 2019.**

**Maistra d.d. po grupama proizvoda, I-IV 2022.**



**Hoteli**

Potaknuto rastom cijene ostvaren značajan rast prihoda u odnosu a 2019. Nositelji rasta prihoda su Park, Lone i Eden. Veći broj operativnih objekata i dulji period u odnosu na lani utječu na ostvarenje prosječne cijene smještaja.

**Naselja**

Sporiji oporavak naselja u odnosu na isti period 2019. Smanjena potražnja utjecala na ograničeni broj operativnih objekata.

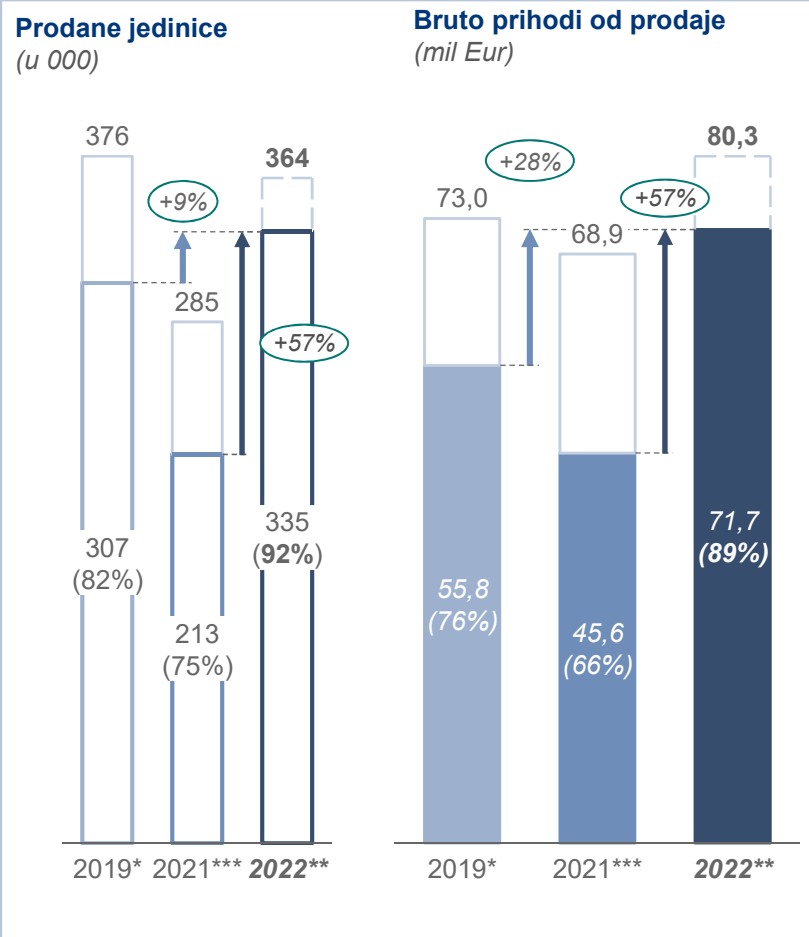
**Kampovi**

Kampovi u promatranom periodu ostvaruju svega oko 3% ukupnih prihoda, no ohrabruje pozitivan trend rasta u odnosu na 2019. - volumenima i u cijeni.

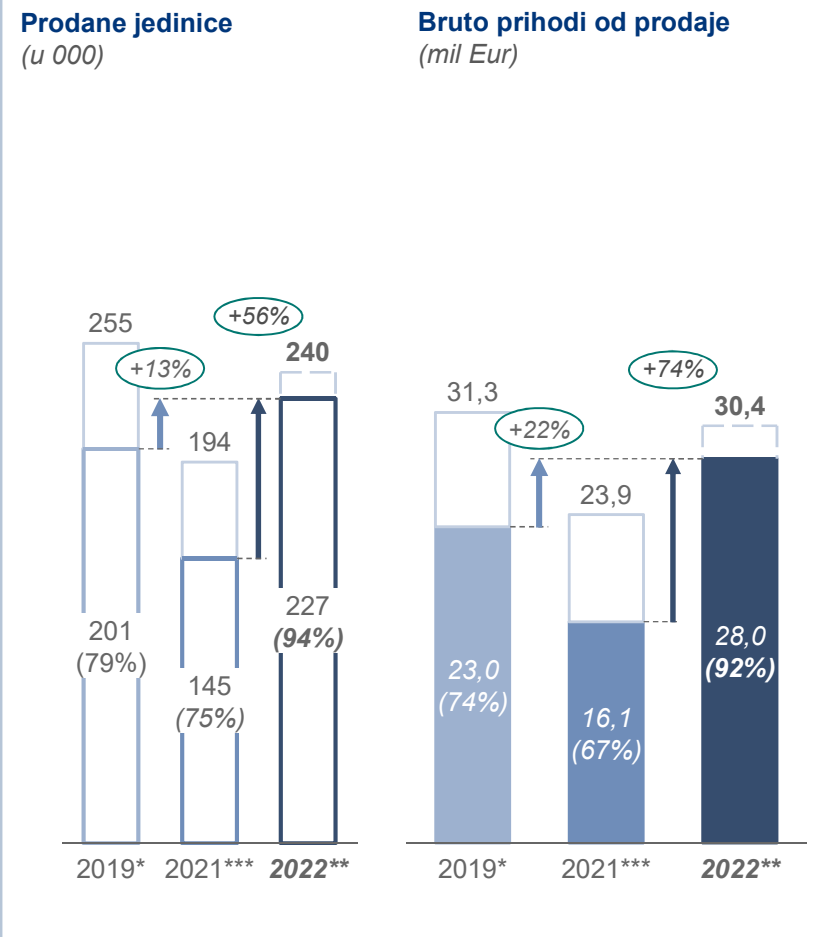
Trenutno razina ukupnog bookinga čvrstih kapaciteta Maistre je na 93% od ukupno planirane godišnje razine volumena te na 90% planiranog bruto prihoda. Ukupan booking prihoda veći od 2019. za 26%.

### Stanje bookinga na dan 02.06.2022

#### Hoteli



#### Naselja



\*Stanje bookinga na dan 2019. godine u usporedbi s realizacijom I-XII 2019.

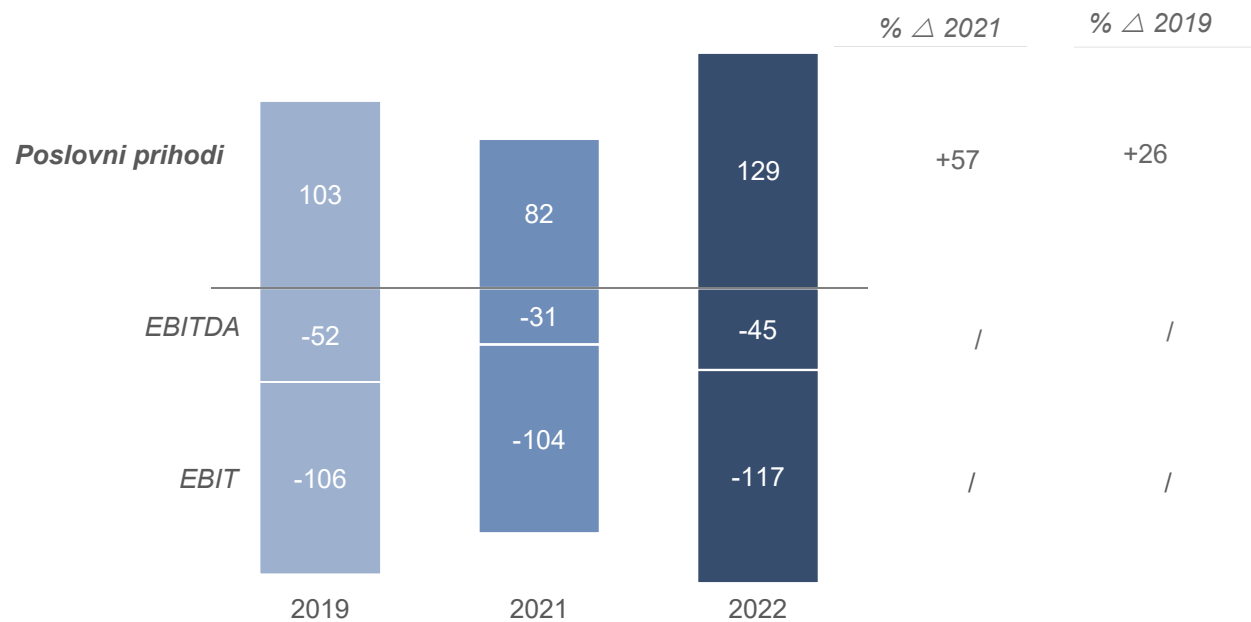
\*\*Stanje bookinga na dan tekuće godine u usporedbi s planom I-XII 2022.

\*\*\*Stanje bookinga na dan 2021. godine u usporedbi s realizacijom I-XII 2021.

Ostvareni rezultat obilježen je rastom prihoda. Smanjenje EBIT rezultata u odnosu na 2019. utjecaj je ulaganja, te rasta amortizacije (Park i kampovi).

**Maistra, I-IV 2022.**

Rezultat poslovanja  
u mil kn



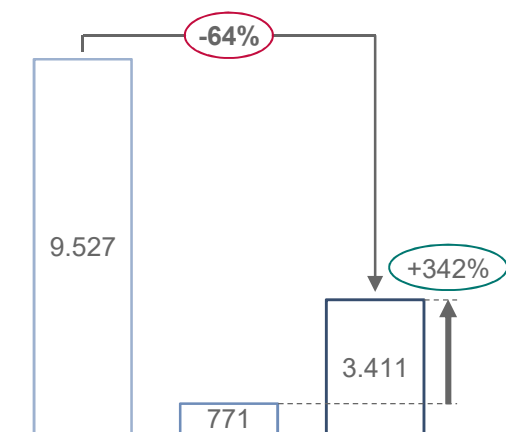
Financijsko poslovanje (mil.kn)	-11	-12	-11
Neto jednokratni učinci (mil.kn)	+33	+9	+23
Porez na dobit	-5	0	0
<b>Neto dobit (mil.kn)</b>	<b>-79</b>	<b>-107</b>	<b>-105</b>



Dubrovačka destinacija i dalje pod negativnim utjecajem pandemije, te bilježi sporiji oporavak. Smanjenje volumena u odnosu na 2019. dijelom anulirano rastom cijene.

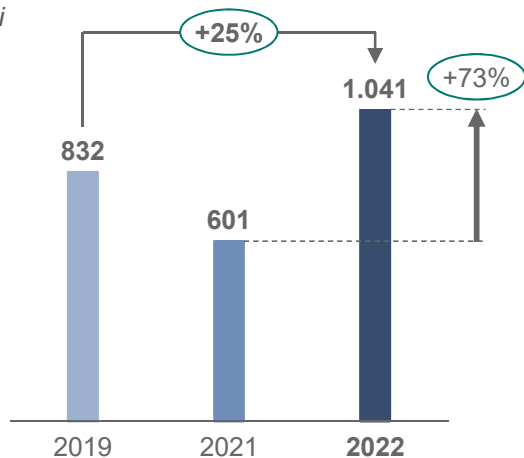
### Hilton Dubrovnik, I-IV 2022.

#### Zauzete jedinice



#### Prosječne cijene

*Kn/jedinici*



#### Rezultat poslovanja

*u mil kn*

