

DAMIR MLACOVIĆ

Građevinari su pri svakoj novoj investiciji sve popustljiviji s cijenama

Član Uprave Jadranka hotela Damir Mlacović govori o prošlogodišnjim turističkim rezultatima, o EBRD-ovim investicijama u lošinjske hotele te planovima tvrtke koja Lošinj želi predstaviti i kao odredište za ugodan i opušten vikend zimi

razgovarala **TATJANA BREBRIĆ**
tanjana.brebrić@biserpress.hr

S članom Uprave Jadranka hotela Damirom Mlacovićem, nažalost, nismo razgovarali na Lošinj, gdje su sve bolje brendirani Lošinj Hotels&Villas (LH&V). Našli smo se u Zagrebu, u prodajnom prostoru koji bi se uskoro trebao otvoriti, u kojem čak i usred zime prevladava specifično morski miris lavande. Prošlogodišnji su rezultati zbrojeni, a u LH&V-u zadovoljni su postignutim.

• Kako ste završili prošlu godinu?

- Turistička sezona 2010. bila je, u skladu s očekivanjima, bolja od 2009. Tijekom godine ostvaren je porast prodaje u odnosu na prethodnu godinu u iznosu od šest posto u broju prodanih soba i sedam posto u broju ostvarenih noćenja. Ostvareni su ukupni prihodi u iznosu od 145 milijuna kuna, što je rast od šest posto. Navedeno je rezultiralo bruto operativnom dobiti i EBITDA-om koja je za 30 posto veća od prošlogodišnje. Zbog porasta troškova vezanih za investicije kao što su amortizacija i troškovi kamata bruto gubitak na kraju godine iznosi 2,5 mil. Općenito možemo uočiti trend porasta prihoda, smanjenja

operativnih troškova i porast troškova vezanih za investicije.

• S obzirom na negativne trendove, kako ste uspjeli ostvariti rast?

- S dosta truda i angažmana. Povukli smo nekoliko dobrih poteza, napravili dvije investicije u pravo vrijeme. Jedna od njih bila je čak u krizi, ona u hotel Vesperu. Prije toga investirali smo 18 milijuna eura u hotel Auroru, wellness i kongresni hotel s četiri zvjezdice, sa suvremenim wellness centrom i kongresnom dvoranom... svim uvjetima za produljenje sezone. Naravno da je sve to utjecalo na rezultate. Vespera, naš obiteljski hotel, član je grupacije Kinder hotels, po čemu smo jedinstveni u Hrvatskoj. Ta dva hotela nositelji su porasta i tu se vidi potreba za ulaganjem. I investicija u Vesperu dogodila se baš u vrijeme najveće krize, u najgoru doba za investiranje, ali smo već imali izvore financiranja pa smo investiciju mogli nastaviti. Rezultati se vide u porastu prodaje, koji je veći nego što je to prosjek turizma u Hrvatskoj.

• Oni koji imaju novca sad svakako mogu pametno investirati. S obzirom na to da se u vašem slučaju radi o sredstvima Europske banke za obnovu i razvoj, koliko ste zadovoljni tom suradnjom?

- EBRD je naš suvlasnik s 31 posto, dok je ve-

ćinski vlasnik Jadranka d.d. EBRD ulaskom u vlasničku strukturu izvršila dokapitalizaciju, a sredstva su namijenjena za investicije, kojih smo dio već odradili. Cijeli projekt iznosi 80 milijuna eura, mi smo sada realizirali 36 milijuna eura za investicije u hotele Auroru i Vesperu; hotel Punta je u planu s nekih 12 milijuna, pa možemo reći da smo na pola puta investicijskog ciklusa.

• S obzirom na to da EBRD uđe u vlasničku strukturu, pomogne i nakon toga izade iz vlasničke strukture, hoće li vaša krovna kuća, Jadranka, ponovno preuzeti taj dio u trenu kad EBRD bude izlazio iz vlasništva?

- Sve su opcije otvorene. Postoji mogućnost da Jadranka kupi udio ili da uđe neki novi strateški partner. O tome u ovom trenutku ne razmišljamo toliko intenzivno jer imamo još dosta posla s EBRD-om do završetka započetog projekta.

• Koji je rok u kojem bi se taj izlazak mogao dogoditi?

- Vjerojatno neće izlaziti prije nego što se dovrši investicijski ciklus. Budući da su u pitanju još četiri hotela, vjerojatno se to neće dogoditi prije 2015. ili 2016. Mi smo društvo ograničene odgovornosti, pa to ne znači da će biti dionica na tržištu, ali naš većinski vlasnik je dioničko društvo pa će to mnogima sigurno biti zanimljivo za ulaganje na burzi.

• S obzirom na to da stalno investirate, što se ove godine radi i koliko vas u tome ograničava neriješeno pitanje turističkog zemljišta?

- Nas ne jer nemamo tih problema, ali mislim da ostale hotele to ograničava i zabrinjava jer će to kod pojedinih hotelijera vjerojatno biti velik iznos. Dio njih vjerojatno će i neka sredstva koja su namijenili za investicije preusmjeriti u tu namjenu. Nas to ne zabrinjava, ove godine idemo u investiciju hotela Punta, koji će se s tri zvjezdice rekonstruirati na četiri. Radi se o hotelu s 300-tinjak soba koji će imati mali wellness te vanjski i unutarnji bazen. Bit će namijenjen u prvom redu starijim parovima, a manje djeci. To je treća investicija u nizu i s građevinskim radovima trebali bismo početi u listopadu, a završiti do svibnja 2012. Nakon toga bi trebala slijediti zona Čikat, ondje su u planu rekonstrukcije triju hotela, počeli smo raditi na urbanističkim planovima. Na kraju to je zona koja bi trebala biti namijenjena zdravstvenoj i talaso ponudi, a talaso hotel Helios bit će središnji dio te zone. Helios će se graditi na mjestu postojećeg hotela koji će se potpuno srušiti jer je na atraktivnoj lokaciji, ali ne zadovoljava uvjete za rekonstrukciju. Još ćemo obnoviti i hotel Bellevue te manji hotel Alhambra koji bi trebao imati pet zvjezdica. Svi ostali hoteli trebali bi imati četiri zvjezdice, to je standard koji

želimo postići i koji smatramo prikladnim za odredište.

• Jeste li kao veliki investitor uspjeli iskoristiti situaciju te dogovoriti bolje uvjete s građevinarima s obzirom na krizu koja je njih teško pogodila?

- I kod prve investicije, kad nisu bili takvi uvjeti, išli smo s tenderima i naša služba investicija detaljno je analizirala ponudu. U pregovorima s izvođačima pokušali smo što više racionalizirati troškove. Kod investicije Vespera posebno se vidjelo da su građevinari bili više popustljivi, stoga vjerujemo da ćemo kod hotela Punta još bolje proći.

• Jutros ste stigli u Zagreb s Lošinjom. Koliko je kvalitetna prometna povezanost otoka s ostatkom Hrvatske?

- Oni koji su putovali na Lošinj znaju da je to zapravo tri i pol sata vožnje, koja uključuje i 20-ak minuta vožnje trajektom. Situacija je bolja iz godine u godinu, izgradnjom autoceste Rijeka - Zagreb, ali i prometnica na Cresu i Lošinj. Stanje otežava neadekvatna lošinjska zračna luka čija pista čeka produženje. Naš vlasnik, Jadranka, u pregovorima je s drugim vlasnicima zračne luke, s Lošinjskom plovidbom i Gradom Malim Lošinjem te drugim sudionicima da se nađe rješenje, odnosno model financiranja produženja piste. Takav aerodrom teško će biti profitabilan, ali

nam je nužno bitan za jačanje tržišta Istočne Europe i Skandinavije. Ako već ne lošinjski, onda bi nam bar krčki aerodrom trebao biti alternativa, na čemu radimo u suradnji s Turističkom zajednicom Primorsko-goranske županije.

• Kažete da se grade ceste, jeste li zadovoljni suradnjom i potporom koju dobivate od lokalne vlasti?

- Zadovoljni smo. Naravno, uvijek ima prostora za poboljšanje, ali zajednički radimo na razvoju urbanističkih planova jer su nam za buduće investicije vrlo bitni urbanistički planovi. Intenzivno se radi na pitanjima zemljišta. Osim toga Grad je prepoznao i potrebu proširenja sezone i s Turističkom zajednicom Malog Lošinja doneseni su programi i mjere koje bi trebale svim turističkim subjektima na Lošinj pomoći da lakše odrade sezonu. Tako nam Grad sufinancira autobusni prijevoz za goste iz Zagreba u Lošinj, a mi nudimo vikend-aranžmane od petka do nedjelje. Zajednička nam je želja Lošinj predstaviti i kao mjesto gdje se možete opustiti i uživati zimi.

• Koliko je problem razvijati biznis na otoku? Govorili smo o prometnoj povezanosti, ali što je s kadrovima?

- Postoji problem. Mi smo socijalno osjetljivi, pa naši zaposlenici i u zimi kad nema posla primaju plaću. Problem je ljeti, kad nam naši stalni zaposlenici nisu dovoljni, nego nam trebaju i sezonski. Cijeli hotelijerski sektor u to vrijeme cilja na mali broj kvalitetnih sezonskih radnika, pa je bitno odvagati kada ih uzeti. Naime, ako ih se zaposli prerano, velik su trošak, a ako se zakasni, postoji opasnost da ostanu samo radnici slabije kvalitete. Kao društvo jako pazimo upravo na kvalitetu ljudi, zbog toga imamo i program stipendiranja studenata i učenika. Tako stvaramo bazu kvalitetnih radnika na tržištu, jer da smo negdje drugdje, dobili bismo ih prilično lako, a mi znamo da je teško nekog iz većega grada dovesti da živi na otoku.

• Većina tvrtki upravo je na radnicima uštedjela, koliko ste vi uložili u edukaciju?

- Osim stipendiranja budućih zaposlenika stalno ulažemo u sadašnje, pogotovo u trening zaposlenika koji su najbliži gostima. Svake godine ulažemo više od milijun kuna jer želimo stvoriti kvalitetnu bazu radnika. Puno je to, ali kad uložite 38 milijuna eura u hotel, onda morate uložiti i u ljude jer hotel može biti prekrasan, ali bez kvalitetnih djelatnika to ništa ne znači. S te strane to i nije velik iznos u usporedbi s cijelom investicijom. Nažalost, mnogo je poduzeća na krizu odgovorilo režući troškove radne snage. Naravno da tu ima prostora i ne želim reći da mi to isto nismo radili u određenoj mjeri, ali ne u velikoj jer znamo koliko smo ovisni o kvalitetnom kadru. ■

