

## PROGRAM ZA POSLOVNO - FINANSIJSKI OPORAVAK AGROEXPORTA 2013

Predmet ovog programa predstavlja paket mera koje je Upravni odbor preduzeća Agroexport AD Beograd, predložio kao trenutno najadekvatniji za oporavak poslovnog i finansijskog stanja ovog preduzeća. Paket sadrži elemente koji su međusobno povezani, zavisni, i koji se u potpunosti moraju ispoštovati i sprovesti, kako bi rezultati bili jednaki očekivanjima. Pod očekivanjima se smatra:

1. finansijska stabilnost preduzeća u smislu likvidnosti koja nije ugrožena ni u jednom trenutku, kao i solvencnosti koja podrazumeva izvesnost izmirenja dugoročnih obaveza koje bi preduzeće preuzelo;
2. znatno povećanje poslovne aktivnosti preduzeća u okviru delatnosti hotelijerstva, i tendencije ka konstantnom unapređenju i eventualno širenju posla;
3. da se slobodni novčani tok delom reinvestira u preduzeće, a delom isplaćuje akcionarima u vidu dividende;
4. da se na dugi rok poveća vrednost preduzeća, i samim tim, vrednost za akcionare.

U skladu sa predhodnim, uprava predlaže skupštini akcionara mere koje su sadržane u sledećim dokumentima:

1. Dugoročni bizni plan napisan od strane menažementa Mona hotel management doo;
2. Ugovor o vođenju investicije i stručnom nadzoru sa Mona hotel managementom doo;
3. Ugovor o upravljanju hotelskim kapacitetima sa Mona hotel managementom doo;
4. Plan zaduživanja kod poslovne banke;
5. Sporazum o reprogramu duga sa Monom doo;
6. Plan isplate dividendi akcionarima i pokrivanje gubitaka iz ranijih godina.

Usvajanjem ovog programa i verifikovanjem dokumenata koji su njegov sastavni deo, Mona hotel management doo se obavezuje na dugoročno i intenzivno partnerstvo, rad u najboljem interesu akcionara i poverioca Agroexporta, kao i ulaganje konstantnog napora ka ostvarivanju što boljih rezultata i blagovremeno ukazivanje na eventualne krizne periode koji mogu ugroziti finansijski i tržišni položaj preduzeća, kao i predlaganje i preduzimanje konkretnih mera za sprečavanje ovakvih situacija.

U Beogradu, 24.06.2013.

Uprava Mona hotel management doo

## **BIZNIS PLAN**

### **Agroexport - oporavak 2013**

Perspektiva delatnosti koju je Agroexport AD vršio ranijih godina sa kadrovima koji su u preduzeću ostali se svela na minimum. Preduzeće Mona doo, čijeg je gospodin Đodre Momirović suvlasnik i direktor, nema kompetencija u pomenutoj oblasti niti kadrove koji bi mogli upešno da nastave poslovanje. Međutim, šansa za tržišnim i poslovnim uspehom je prepoznata u spoju know-how koji Mona ima u oblasti hotelijerstva i materijalnih resursa koje poseduje Agroexport.

Mona se već duži niz godina uspešno bavi hotelijerstvom. Dokaz tome su hoteli Mona Zlatibor i Javor Kušići, koji beleže godišnju popunjenost i preko 70% svojih kapaciteta.

Upravna zgrada Agroexporta AD je od strane uprave firme Mona doo ocenjena kao dobra šansa za pokušaj realizacije projekta adaptacije ovog prostora u garni hotel.

#### **Tržišni aspekt projekta**

Atraktivna lokacija upravne zgrade Agroexporta, koja je inače pre više godina iseljena, prepoznata je kao solidna šansa za razvoj hotelijerskog biznisa. Namera je da hotel prima pretežno goste iz inostranstva, kako iz okruženja, tako i iz ostalih evropskih zemalja. Beograd je dobro poznata evropska turistička destinacija, a procene stručnjaka su da će iz godine u godinu rasti broj posetilaca iz inostranstva, što, u ostalom, već pokazuju zvanične statistike.

Kao najjaču stranu ovog projekta ističemo mogućnost veoma brze primene našeg Know-How u oblasti marketinga u najširem smislu, kao i veoma razvijenu socijalnu mrežu koja je vremenom sve moćnija. Hotel, iako bi počeo da radi od nule, u startu bi dobio pečat kvaliteta koji je na ovom tržištu dobro prepoznatljiv.

Upravljanje hotelom bi u potpunosti bilo preuzeto od strane našeg tima, što je detaljno razrađeno u predlogu **Ugovora u upravljanju hotelskim kapacitetima**.

Gostima bi bilo ponuđeno noćenje u luksuznim sobama, doručak i mogućnost posluženja svih vrsta pića u baru. Dizajnersko rešenje za enterijer soba, koje bi u ovom slučaju bilo osnova naše ponude pored izuzetne lokacije hotela, priloženo je uz ovu Biznis plan.

Kanali marketinga koji bi bili korišćeni za promociju i prodaju su po strukturi učešća sledeći:

1. GDS-IDS 50%
2. ugovorene grupe 20%
3. korporativna prodaja 20%
4. walking house i prodaja preko sajta 10%.

Naš tim već dugo vremena koristi napredne internet kanale prodaje, koji u postojećim hotelima daju izvrsne rezultate, pa smatramo da takav uspeh ni ovde ne bi izostao. Nakon 2-3 godine rada, procenjuje se da bi popunjenost kapaciteta dostigla maksimalnih 65% na godišnjem nivou, i da bi takav rezultat trebao da se zadrži u godinama koje slede.

Glavni konkurenti ovog hotela bili bi Euro garni hotel, Hotel Srbija garni, Townhouse27 i sl.

## **Investicija i tehnički aspekt**

Procenjena vrednost radova na uređenju objekta i nabavke opreme (unutrašnje površine oko 490m<sup>2</sup>), nakon kojih bi hotel bio spreman da počne sa radom je 530.000 eur + PDV (100.000eur , stopa 20%, tolerancija u troškovima +10% max) Ovo je rađeno na osnovu projekta arhitektonskog biroa Domaa iz Begrada, koji je već godinama partner Agroexporta po ovom pitanju, koje je bezuspešno bilo aktivirano u više navrata. Na osnovu njihovog projekta, firme sa kojima dugo i uspešno saradujemo su dale svoje ponude za radove, čiji zbir daje gore navedenu predračunsku vrednost. Na objektu bi se zamenila kompletna stolarija, uradile nove podne obloge, unutrašnja izolacija, zaseban sistem za centralno grejanje, mreža za wireless internet, nova kupatila, deo prostora bi bio adaptiran u bar, nabavila bi se kompletna nova hotelska oprema itd.

Radovi bi mogli početi u avgustu 2013., a procena je da bi hotel u tom slučaju prve goste mogao da primi najkasnije u januaru 2014. godine.

Nadzorni organ i *project manager* bio bi građevniski inženjer Miljan Kalinić, direktor investicija kompanije Mona. Od 2007. iza sebe ima četiri velike uspešne investicije (dogradnja i adaptacija) u hotelima Mona Zlatibor i Javor samo u našoj firmi, a i dugogodišnje iskustvo u građevinskoj industriji. Predlog Ugovora o upravljanju investicijom detaljnije reguliše ovo pitanje.

Zgradi pripadaju 3 parking mesta ispred ulaza iz Resavske ulice, a i javna garaža u Maserikovoj ulici je veoma blizu, što je veoma bitno, s obzirom da se radi o strogom centru grada. Lift postoji u zgradi, kao što je dobro poznato, ali je javnog karaktera, tj. koriste ga i svi stanari zgrade. U planu je da se u kasnijoj fazi, u delu dvorišta koji pripada Agroexportu, sazida i ugradi lift koji bi služio za interne potrebe hotela.

U hotelu bi bilo stalno zaposleno 8 novozaposlenih radnika, koji bi bili angažovani na poslovima recepcije, bara i domaćinstva.

## **Finansijski aspekt**

Firma Agroexport ima značajne gubitke iz ranijih godina, i to je nešto više od polovine kapitala. Društvo nema neizmirenih većih obaveza, sudskih sporova i sl., osim obaveza prema Moni doo, koja trenutno iznosi 12.000.000,00 dinara, i Moni hotel management od oko 2.400.000,00 dinara. Rad društva je poslednjih godina bio dosta pasivan, te su i značajni prihodi izostali.

Rešenje koje se nameće kao najadekvatnije za finansiranje projekta je ulaganje sopstevnih sredstava koja su generisana prodajom magacina u Kruševcu, u iznosu od 180.000 eur, kao i zaključivanje ugovora o kreditu sa poslovnim bankom u iznosu od oko 350.000,00 EUR. Od ukupne prodajne vrednosti objekta u Kruševcu, 100.000 eur je već uplaćeno na račun Agroexporta, dok će ostatak biti uplaćivan u tranšama, zaključno sa martom 2014. godine. Ovo prolongiranje bi moglo da se prenese na izvođače radove, podjednako (80% vrednosti radova se isplati po okončanju posla, a 20% u delovima zaključno sa martom 2014.).

Agroexport ne bi mogao da aplicira za investicioni kredit kod Fonda za razvoj, koji daje kredite pod najpovoljnijim uslovima, zato što je jedan od uslova da preduzeće posluje sa dobitkom u predhodne dve godine. U razgovoru sa poslovnim bankama, od kojih smo nakon toga dobili i zvanične ponude, došli smo do dosta povoljne cene kredita, gde je godišnja kamatna stopa na nivou od 4,2%+6M euribor (što je trenutno ukupno nešto manje od 4,5%). Mona doo bi dala svoje jemstvo. Naša firma godinama saraduje sa najbolje pozicioniranim bankama u našoj zemlji, koje su stoga dobro upoznate sa kompetencijama našeg tima u oblasti holijerstva, kao i o prilivima koje neaši hoteli

donose, te stoga i ne čudi ovako dobra cena kredita postignuta u pregovorima.

Tekuće troškove poslovanja hotela možemo da predvidimo sa velikom pouzdanošću, što zbog dugogodišnjeg iskustva našeg tima, što zbog jednostavnosti sadržaja ponude koju ćemo imati. Ovo isto, samo sa nešto manjom sigurnošću, možemo da kažemo i za prihode koji će nastati poslovanjem hotela, s obzirom na kompetencije našeg tima koje su prethodno spomenute. Orjentisanost na goste iz inostranstva je još jedan dokaz stabilnosti priliva, koji će pretežno biti u evrima, i neutralisati rizik promene deviznog kursa, koji bi inače u našoj privredi ozbiljno mogao da poremeti likvidnost preduzeća. Detaljna analiza prihoda i rashoda je u prilogu.

U delatnosti ovakve prirode, osim investicionih ulaganja, svi troškovi se na godišnjem nivou mogu izjednačiti sa odlivima, jer se najveći deo njih isplaćuje u mesecu kada su nastali, eventualno u sledećem. Struktura troškova se nalazi u prilogu. Što se prihoda tiče, u većini slučajeva će njima prethoditi prilivi, zbog avansnih uplata. U zavisnosti od slučaja do slučaja, u našim hotelima se rezervacije potvrđuju avansom u rasponu 30%-100% od vrednosti usluge koja se pruža. Za analizu u prilogu, prepostavili smo da su prilivi jednaki prihodima, jer će na godišnjem nivou te dve kategorije biti veoma slične.

Kao obezbeđenje kredita, mogla bi se upotrebiti hipoteka nad objektom u kom će hotel biti smešten, kao i jemstvo Mone doo, koje je prethodno već spomenuto.

Rezultati analize mereni kriterijumima Neto sadašnje vrednosti projekta i Diskontovanih novčanih tokova, pri korišćenju zahtevane stope prinosa od 15%, pokazuju da projekat donosi vrednost za akcionare. Obračun vrednosti parametara za ocenjivanje investicij, nalaze se u prilogu.

Vrednost preduzeća, merena vrednošću sopstevnog kapital, zaključno sa 2012. godinom iznosi 76.548.596,04 dinara, ili 683.469.60 EUR (kurs 112), i godinama u nazad se konstantno smanjivala. Smatramo da bi ovaj projekat definitivno prekinuo godine gubitka i topljenje sopstvenog kapitala Agroexporta.

## **Pravni aspekt**

Radovi na objektu se mogu izvoditi bez ikakvih smetnji, zato što Opštinska uprava dozvoljava renoviranje građevinskog objekta u postojećim gabaritima po Zakonu o planiranju i izgradnji, član 145, stav 1, te ne vidimo probleme u ovoj oblasti koji bi kočili projekat.

Saglasnost ostalih stanara zgrade za obavljanje delatnosti hotelijerstva nije potrebna, jer ovaj hotel neće proizvoditi buku veću nego bilo koji drugi stan u stambenoj zgradi. Hotel ima zaseban ulaz, nema restoran u kome bi bio izođen muzički program i sl. Najviši stepen zvučne izolacije se projektom podrazumeva prvenstveno zbog gostiju hotela, te ova celina ni na koji način, sa svojim zasebnim ulazom, neće narušavati mir stanara zgrade.

Projekat ne bi krenuo da se realizuje dok Skupština akcionara Agroexporta tročetvrtinskom većinom ne usvoji celokupan **Program za poslovno – finansijski oporavak Agroexporta** i ugovori sa izvođačima i dobavljačima koji daju najbolje ponude. Takođe, ukoliko Skupština usvoji ovaj paket mera, a značajan broj akcionara bude nesaglasan, i isplate koje im po Zakonu o privrednim društvima pripadaja ozbiljnije ugroze finansijski polazaj Agroexporta, Mona hotel management neće otpočeti saradnju na ovom projektu.

Usled objektivnih okolnosti, tolerisaće se kašnjenje završetka radova na objektu ne više od 60 dana.

## **Zaključak**

Na osnovu svih okolnosti, pretpostavki i obračuna koje smo dali u prilogu, smatramo da bi realizacija ovog projekta mogla biti isplativa i znatno popravila finansijski položaj Agroexporta AD, otpočela pokrivanje gubitaka koji su nastajali u ranijim godinama, zaposlila dodatne kadrove i, nadamo se, u godinama koje slede, donela i izvesne dividende akcionarima.

U Beogradu, 24.06.2013.

**Uprava Mone hotel management doo**

**Prilog – str. 1 (PRETPOSTAVKE)**

Broj soba	20
Prosečna neto prodajna neto cena po noćenju	50
Prosečna neto prodajna cena po doručku	4
Prosečna popunjenost kapaciteta do kraja 2014	55%
Prosečna popunjenost kapaciteta u 2015	60%
Prosečna popunjenost kapaciteta od 2016 i nadalje	65%
Planirana vrednos vanpansionske prodaje – bar	3
Torškovi koje izaziva vanpansionska prodaja (od prodajne vrednosti)	28,60%
Broj dana u godini	365
Potreban broj radnika	8
Iznos prosečna neto zarada	300
Iznos prosečna bruto zarada	486
Broj meseci	12
Troškovi doručka	2
Troškovi tekućeg održavanja (higijena...) po noćenju	2
Troškovi tekućeg održavanja objekta (FF&E) – po noćenju	3
Komunalni troškovi (struja, voda, grejanje) – mesečno	2.000
Troškovi interneta, kablovske TV, softvera..- mesečno	800
Troškovi marketinga – mesečno	1.500
Troškovi uprave B – procenat neto dobiti uvećane za amortizaciju	8,00%
Troškovi uprave A – procenat prometa	5,00%
Deo godišnje inflacije evra koju ne može da prati rast cena	1,00%
Procenat prihoda koji se izdvaja za sve bankarske troškove	0,60%
Iznos godišnjeg osiguranje objekta	650
Porez na imovinu	1.500
Amortizacija – nije računata u odlive, već je navedena samo zbog poreza na dobit, u godinama u kojima se isti plaća	60.000
zahtevana stopa prinosa = k	15,00%
likvidacioni ostatak dobijene Gordonovim modelom $D/(k-g)$ ; $g=0$	649.585,55
Vrednost investicije	530.000,00

Napomena: SVE NOVČANE VREDNOSTI DATE SU U EVRIMA

## Prilog – str. 2 (DETALJI KREDITA)

glavnica	350.000,00
dug nakon grace perioda	365.750,00
godišnja kamata	4,50%
grace	1
otplata u godinama	5
anuitet	-83.314,79

pretpostavka je da je kamatna stopa konstantna i da je kapitalisanje godišnje

### Plan otplate kredita

ostatak duga	kamata	anuitet	otplata	period
365.750,00	16.458,75	-83.314,79	-66.856,04	2014-2015
298.893,96	13.450,23	-83.314,79	-69.864,56	2015-2016
229.029,39	10.306,32	-83.314,79	-73.008,47	2016-2017
156.020,92	7.020,94	-83.314,79	-76.293,85	2017-2018
79.727,07	3.587,72	-83.314,79	-79.727,07	2018-2019
-0,00 €	-0,00 €			

### Troškovi kamate po godinama

8.229,38 €	2014
14.954,49 €	2015
11.878,28 €	2016
8.663,63 €	2017
5.304,33 €	2018
1.793,86 €	2019
<b>50.823,96 €</b>	<b>suma</b>

### Prilog – str. 3 (analiza priliva i odliva)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>I prihodi po godinama</b>	<b>0,00</b>	<b>228.855,00</b>	<b>249.660,00</b>	<b>270.465,00</b>	<b>270.465,00</b>	<b>270.465,00</b>	<b>270.465,00</b>	<b>270.465,00</b>	<b>270.465,00</b>	<b>270.465,00</b>	
prihodi od smeštaja		200.750,00	219.000,00	237.250,00	237.250,00	237.250,00	237.250,00	237.250,00	237.250,00	237.250,00	
prihodi od hrane		16.060,00	17.520,00	18.980,00	18.980,00	18.980,00	18.980,00	18.980,00	18.980,00	18.980,00	
prihodi od bara		12.045,00	13.140,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	
<b>II rashodi po godinama</b>	<b>0,00</b>	<b>133.218,62</b>	<b>136.397,04</b>	<b>139.575,46</b>	<b>139.575,46</b>	<b>139.575,46</b>	<b>139.575,46</b>	<b>139.575,46</b>	<b>139.575,46</b>	<b>139.575,46</b>	
troškovi zarada		46.656,00	46.656,00	46.656,00	46.656,00	46.656,00	46.656,00	46.656,00	46.656,00	46.656,00	
troškovi hrane		8.030,00	8.760,00	9.490,00	9.490,00	9.490,00	9.490,00	9.490,00	9.490,00	9.490,00	
troškovi pića – vanpasion		3.444,87	3.758,04	4.071,21	4.071,21	4.071,21	4.071,21	4.071,21	4.071,21	4.071,21	
Troškovi tekućeg održavanja objekta (FF&E)		12.045,00	13.140,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	14.235,00	
Komunalni troškovi		24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	
Troškovi interneta, kablovske TV, održavanja softvera..		9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	
Troškovi marketinga		18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	
Troškovi uprave		11.442,75	12.483,00	13.523,25	13.523,25	13.523,25	13.523,25	13.523,25	13.523,25	13.523,25	
<b>III operativna dobit / cash flow (I-II)</b>	<b>0,00</b>	<b>95.636,38</b>	<b>113.262,96</b>	<b>130.889,54</b>	<b>130.889,54</b>	<b>130.889,54</b>	<b>130.889,54</b>	<b>130.889,54</b>	<b>130.889,54</b>	<b>130.889,54</b>	
<b>IV ostali troškovi</b>	<b>1.500,00</b>	<b>4.479,49</b>	<b>5.924,55</b>	<b>7.738,87</b>	<b>9.087,43</b>	<b>10.449,47</b>	<b>11.825,13</b>	<b>13.214,55</b>	<b>14.617,87</b>	<b>16.035,21</b>	
osiguraje objekta		650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	
inflacija evra – povećanje troškova		956,36	2.276,59	3.966,08	5.314,64	6.676,68	8.052,34	9.441,76	10.845,08	12.262,42	
bankarske provizije		1.373,13	1.497,96	1.622,79	1.622,79	1.622,79	1.622,79	1.622,79	1.622,79	1.622,79	
Porez na imovinu	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	
Troškovi uprave B		7.292,55	8.587,07	9.852,05	9.744,17	9.635,21	9.525,15	9.414,00	9.301,73	9.188,35	
Amortizacija zgrade i opreme					60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	
IV.a Troškovi kamate na kredit		8.229,38	14.954,49	11.878,28	8.663,63	5.304,33	1.793,86	0,00	0,00	0,00	
IV.b porez na dobit						6.825,08	8.590,58	8.651,25	8.440,75	8.228,15	
<b>V umanjena dobit (III-IV-IV.b)</b>	<b>-1.500,00</b>	<b>83.864,34</b>	<b>98.751,34</b>	<b>113.298,61</b>	<b>112.057,94</b>	<b>103.979,78</b>	<b>100.948,67</b>	<b>99.609,74</b>	<b>98.529,19</b>	<b>97.437,83</b>	



**Prilog – str. 4** (analiza priliva i odliva)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
otplata kredita		-41.657,40	-83.314,79	-83.314,79	-83.314,79	-83.314,79	-41.657,40				
otplata duga Moni		-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-20.000,00	-20.000,00				
Investicija(sopst.učešće)– tokovi gotovine	-180.000,00										
Likvidacioni ostatak											649.585,55
<b>VI slobodni novčani tok nakon isplate anuiteta, korigovan za tokove investicije</b>	<b>-181.500,00</b>	<b>27.206,94</b>	<b>436,55</b>	<b>14.983,82</b>	<b>13.743,15</b>	<b>664,99</b>	<b>39.291,28</b>	<b>99.609,74</b>	<b>98.529,19</b>	<b>97.437,83</b>	<b>649.585,55</b>
Investicija i likvidacioni ostatak - tokovi rentabiliteta	-530.000,00										649.585,55
<b>VII neto dobitak (III-IV-IV.a-IV.b)</b>	<b>-1.500,00</b>	<b>75.634,96</b>	<b>83.796,85</b>	<b>101.420,34</b>	<b>43.394,31</b>	<b>38.675,45</b>	<b>39.154,81</b>	<b>39.609,74</b>	<b>38.529,19</b>	<b>37.437,83</b>	<b>649.585,55</b>
<b>VIII diskontovani neto novčani tok (VI)</b>	-181.500,00	36.701,69	11.672,25	19.714,85	16.433,99	10.274,15	25.633,25	37.446,99	32.209,37	27.697,91	184.652,76
<b>IX diskontovani neto dobitak korigovan za vredn.investicije (IIV)</b>	-531.500,00	65.769,53	63.362,46	66.685,52	59.116,03	49.059,14	42.867,36	37.446,99	32.209,37	27.697,91	184.652,76
neotplaćeni deo investicije po godinama	-531.500,00	-455.865,04	-372.068,19	-270.647,85	-167.253,54	-68.578,09	30.576,72	130.186,46			
diskontovani neotplaćeni deo investicije po godinama	-531.500,00	-465.730,47	-402.368,01	-335.682,49	-276.566,46	-227.507,32	-184.639,96	-147.192,97	-114.983,60	-87.285,69	97.367,07

<b>vrednost projekta dobijena metodom diskontovanja novčanog toka</b>	<b>220.937,21</b>
<b>neto sadašnja vrednost projekta (tokovi rentabiliteta)</b>	<b>97.367,07</b>
<b>Interna stopa prinosa – novčani tokovi</b>	<b>23,52%</b>
<b>Interna stopa prinosa – tokovi rentabiliteta</b>	<b>12,02%</b>
<b>Period povraćaja investicije (u godinama)</b>	<b>6</b>
<b>Diskontovani period povraćaja investicije (u godinama)</b>	<b>10</b>

## **Ugovor o vođenju investicije i stručnom nadzoru (u daljem tekstu: "Ugovor")**

Zaključen u Beogradu, dana \_\_.07.2013. godine, između:

1. **MONA HOTEL MENAGEMENT d.o.o. Beograd**, Cara Uroša 62-64, Beograd-Stari grad, matični broj: 20760052, PIB: 107231783, koje zastupa direktor Tomislav Momirović, (u daljem tekstu: „**MHM**“)

**i**

2. **Akcionarsko društvo AGROEXPORT - Beograd**, Kralja Milana br. 25, matični broj: 07048521, PIB: 100154699, koje zastupa izvršni direktor Anđelka Stamenković, (u daljem tekstu: „**Agroexport**“).

MHM i Agroexport su u daljem tekstu zajedno označeni kao „Ugovorne strane“.

### **Član 1.**

Ugovorne strane su saglasne da je predmet ovog Ugovora rukovođenje od strane MHM-a projektom adaptacije i sanacije dela objekta u okviru gabarita i volumena poslovnog prostora u ul. Kralja Milana br. 25 u Beogradu, postojećem na katastarskoj parceli 5102, KO Vračar, upisanoj u List nepokretnosti br. 2931, bruto površine 680 m<sup>2</sup>, i prenameni istog u hotel ( u daljem tekstu: „Poslovni prostor“), kao i vršenju stručnog nadzora nad radovima adaptacije i sanacije.

Poslovni prostor je u isključivom vlasništvu Agroexporta.

### **Član 2.**

MHM će pružati stručnu podršku projektantima i inženjerima angažovanim na poslu adaptacije i prenamene Poslovnog prostora, a u cilju izrade tehničkih rešenja koja optimalno zadovoljavaju zahteve ekonomičnosti, operativne funkcionalnosti, estetike i kvaliteta gradnje.

### **Član 3.**

MHM se obavezuje da u ime i za račun Agroexporta:

- Proveri uslovnosti projektovanih površina i sistema za hotelsko poslovanje u Poslovnom prostoru,
- Izradi analizu kritičnih i rizičnih tačaka u Glavnom projektu,
- Daje preporuke za izbor materijala, opreme, tehnologija i sistema,
- Nabavlja potrebnu opremu, uređaje, rezervne delove, materijale i usluge za vršenje radova iz člana 1. Ugovora,
- Organizuje prevoz opreme i materijala,

- Obezbedi magacinski prostor kada je potreban, kao i da reguliše sve poslove u magacinu (prijem i izdavanje robe, skladištenje robe i vođenje magacinskog knjigovodstva),
- Vodi tehničku dokumentaciju u vezi sa radovima iz člana 1. Ugovora,
- Uštedi troškove kroz optimizaciju hotelskih površina i maksimizaciju stabilnosti i efikasnosti tehničkih sistema,
- Poštuje neophodne zakonske propise i regulativu,
- Izradi dinamiku i prati realizaciju izrade tehničke i planske dokumentacije, definiše termine i plan aktivnosti,
- Vršiti pregled celokupne tehničke dokumentacije i organizuje interne i eksterne tehničke kontrole,
- Obezbedi rešenja, odobrenja i/ili druge akte potrebne za adaptaciju i prenamenu Poslovnog prostora (dobijanje građevinske dozvole, prijavu radova, dobjanje upotrebne dozvole),
- Vršiti sve komercijalne i pravno-administrativne poslove u vezi sa izvođenjem radova iz člana 1. Ugovora.

#### **Član 4.**

MHM se obavezuje da će obezbediti optimalnu ekonomičnost prilikom adaptacije, prenamene i opremanja Poslovnog prostora.

#### **Član 5.**

MHM se obavezuje da vrši poslove stručnog nadzora prilikom vršenja građevinskih radova iz člana 1. Ugovora.

Stručni nadzor obuhvata sledeće poslove:

1. kontrolu da li se građenje vrši prema građevinskoj dozvoli, odnosno prema tehničkoj dokumentaciji po kojoj je izdata građevinska dozvola;
2. kontrolu i proveru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primenu propisa, standarda i tehničkih normativa, uključujući standarde pristupačnosti;
3. kontrolu i overu količina izvedenih radova;
4. proveru da li postoje dokazi o kvalitetu materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju;
5. davanje uputstava izvođaču radova;
6. saradnju sa projektantom radi obezbeđenja detalja tehnoloških i organizacionih rešenja za izvođenje radova i rešavanje drugih pitanja koja se pojave u toku izvođenja radova.

MHM garantuje da će za poslove iz prethodnog stava o svom trošku angažovati lice koje ispunjava zakonske uslove za odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova i/ili da poseduje kadrovske kapacitete za vršenje poslova iz prethodnog stava.

## **Član 6.**

Agroexport se obavezuje da će MHM dati poslovno punomoćje za zaključivanje ugovora i obavljanje ostalih poslova vezanih za predmet ovog Ugovora.

Agroexport odobrava Direktor MHM pravo potpisa na poslovnim računima Agroexporta, te je Direktor MHM ovlašćen da potpisuje naloge i druga dokumenta o plaćanju i podizanju novca sa računa u vezi sa poslovima koji su predmet ovog Ugovora, a u skladu sa odredbama istog, a najviše do iznosa od 10.000,00 (slovima: desethijada) evra na jednom nalogu, tj. drugom dokumentu o plaćanju i podizanju novca sa računa.

## **Član 7.**

Agroexport se obavezuje da za poslove iz člana 1. Ugovora MHM-u plaća mesečnu naknadu u iznosu od 3.500 (slovima: trihiljadepetsto) evra u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan ispostavljanja fakture. Naknada iz prethodnog stava se plaća najkasnije do 5. u tekućem mesecu za prethodni mesec.

## **Član 8.**

Ovaj Ugovor može biti raskinut saglasnošću obe Ugovorne strane, u roku od 30 (trideset) dana od dana postizanja saglasnosti o raskidu.

Agroexport ima pravo da pisanim obaveštenjem, uz ostavljenje naknadnog roka od najviše 30 (trideset) dana za ispunjenje obaveze pri čemu će dužinu navedenog roka određivati u svakom pojedinačnom slučaju, raskine ovaj Ugovor:

1. ukoliko se MHM ne pridržava odredaba ovog Ugovora;
2. ukoliko MHM ne izvršava neku svoju obavezu iz ovog Ugovora, a nastavi sa takvim kršenjem odredbe/odredaba i u periodu od 30 (trideset) dana od dana pisanog obaveštenja Agroexporta o navedenom;
3. ukoliko MHM postane insolventan, bude proglašen bankrot, bude pokrenut stečajni postupak u skladu sa pozitivnim propisima Republike Srbije i/ili je pokrenuto sudsko izvršenje protiv celokupne imovine MHM.

U slučaju da obaveza ne bude ispunjena ni u naknadno određenom roku, Agroexport može raskinuti ugovor pisanom izjavom, sa otkaznim rokom od 30 (trideset) dana.

MHM ima pravo da pisanim obaveštenjem, uz ostavljenje naknadnog roka od najviše 30 (trideset) dana za ispunjenje obaveze pri čemu će dužinu navedenog roka određivati u svakom pojedinačnom slučaju, raskine ovaj Ugovor:

1. ukoliko Agroexport ne izvrši bilo koju svoju obavezu ili dogovor, a nastavi sa takvim kršenjem odredbe/odredaba i u periodu od 30 (trideset) dana od dana pisanog obaveštenja MHM o navedenom;
2. ukoliko se Agroexport ne pridržava rokova utvrđenih ovim Ugovorom;
3. nisu izdate potrebne dozvole ili odobrenja neophodne za obavljanje delatnosti Hotela;
4. ukoliko Agroexport postane insolventan, bude proglašen bankrot, bude pokrenut stečajni postupak u skladu sa pozitivnim propisima Republike Srbije i/ili je pokrenuto sudsko izvršenje protiv celokupne imovine Agroexporta;
5. Agroexport ne isplaćuje MHM naknadu iz člana 7. ovog Ugovora.

U slučaju da obaveza ne bude ispunjena ni u naknadno određenom roku, MHM može raskinuti ugovor pisanom izjavom, sa otkaznim rokom od 30 (trideset) dana.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dela obaveze.

#### **Član 9.**

Ugovorne strane su saglasne da se za sve što nije regulisano ovim Ugovorom primenjuju važeći propisi Republike Srbije.

#### **Član 10.**

Sve eventualne sporove po ovom Ugovoru i/ili u vezi sa ovim Ugovorom Ugovorne strane će pokušati da reše sporazumom, a ukoliko ne postignu sporazum isto će rešiti pred Privrednim sudom u Beogradu.

#### **Član 11.**

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja od strane ovlašćenih lica obe Ugovorne strane.

#### **Član 12.**

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primerka.

**MHM**

**Agroexport**

---

**Tomislav Momirović,**  
direktor

---

**Anđelka Stamenković,**  
izvršni direktor

## **Ugovor o upravljanju hotelskim kapacitetima (u daljem tekstu: "Ugovor")**

Zaključen u Beogradu, dana \_\_.07.2013. godine, između:

1. **MONA HOTEL MENAGEMENT d.o.o. Beograd**, Cara Uroša 62-64, Beograd-Stari grad, matični broj: 20760052, PIB: 107231783, koje zastupa direktor Tomislav Momirović, (u daljem tekstu: „**MHM**“)

**i**

2. **Akcionarsko društvo AGROEXPORT - Beograd**, Kralja Milana br. 25, matični broj: 07048521, PIB: 100154699, koje zastupa izvršni direktor Anđelka Stamenković, (**u daljem tekstu: „Agroexport“**).

MHM i Agroexport su u daljem tekstu zajedno označeni kao „Ugovorne strane“.

### **Član 1.**

Ugovorne strane su saglasne da su predmet Ugovora prava i obaveze MHM u vezi sa upravljanjem hotelskim kapacitetima hotela koji će biti otvoren u poslovnom prostoru u delu objekta u ul. Kralja Milana br. 25 u Beogradu, postojećem na katastarskoj parceli 5102, KO Vračar, upisanoj u List nepokretnosti br. 2931, bruto površine 680m<sup>2</sup> ( u daljem tekstu: „Hotel“).

Poslovni prostor je u isključivom vlasništvu Agroexporta.

### **Član 2.**

MHM će voditi poslove Agroexporta u vezi sa radom Hotela, a sve u cilju što bržeg pozicioniranja na relevantnom tržištu i ostvarivanja što boljih poslovnih rezultata, prateći relaciju između učinjenih troškova i postignutih rezultata.

MHM će donositi rukovodeće odluke o ponudi i prodaji usluga Hotela uz poštovanje postavljenih procedura, pravila, uputa i propisa.

MHM će vršiti sledeće poslove u ime i za račun Agroexporta:

- poslovi menadžmenta i marketinga Hotela,
- poslovi računovodstva i knjigovodstva,
- pravni i administrativni poslovi,
- poslovi rukovođenja ljudskim resursima u Hotelu,
- poslovi na tekućem i investicionom održavanju Hotela,
- ostali poslovi rukovođenja poslovanjem Hotela.

### **Član 3.**

Agroexport se obavezuje da će MHM dati poslovno punomoćje za zaključivanje ugovora i obavljanje ostalih poslova koji su uobičajeni u vršenju Agroexportove poslovne delatnosti, za preuzimanje meničnih obaveza, obaveza jemstva, uzimanje zajma i vođenje sporova.

### **Član 4.**

MHM će izraditi studiju izvodljivosti i analizu optimalnog hotelskog proizvoda i planiranih hotelskih sadržaja u odnosu na aktuelne zahteve hotelskog tržišta, koja određuje osnovni koncept Hotela i uključuje:

- Nivo kvaliteta i usluge,
- Kategorija,
- Elementi jedinstvenosti,
- Tema hotela,
- Imidž koji je potrebno dostići,
- Ključni faktor uspeha,
- Opis proizvoda.

MHM će postaviti operativne standarde, pravila i procedure u Hotelu, u skladu sa prethodnim iskustvom iz relevantne oblasti, a u vezi sa pravilima ponašanja i komunikacije, kao i primene istih od strane zaposlenih, u sledećim sektorima:

- Prodaja i marketing
- Restoran
- Recepcija
- Domaćinstvo
- Kuhinja.

### **Član 5.**

MHM će obezbediti optimizaciju poslovanja Hotela kroz definisanje optimalne organizacione strukture:

- Delegiranje odgovornosti i zadataka u procesu korekcije nedostataka
- Vršenje aktivnosti marketinga u skladu sa standardima u toj oblasti
- Saradnja sa menadžmentom u procesu planiranja operativnog budžeta
- Izrada operativnog budžeta za 12 meseci poslovanja
- Implementacija sistema kontrole poslovanja.

Aktivnosti marketinga podrazumevaju:

- Analiziranje tržišta
- Izradu Benčmarking analize (komparativna analiza sličnih proizvoda)
- Definisane ciljnih grupa i tržišta
- Definisane optimalnog koncepta
- Izradu politike cena:
  - definisanje cena prema kategorijama i vrsti soba,
  - definisanje cena za različite sezone i nivo popunjenosti hotela,
  - definisanje cena za različite kategorije gostiju ,

- definisanje cena za različite prodajne kanale: agencije, internet, korporativna prodaja, itd.
- Definisanje promotivnih paketa
- Analizu i odabir optimalnih prodajnih i marketinških kanala i povezivanje sa hotelom.
- Definisanje korporativnog identiteta hotela:
  - Rad sa dizajnerom na izradi prepoznatljivog vizuelnog identiteta (logotip, slogan, promo materijal)
  - Rad sa fotografom na izradi kvalitetnih fotografija hotela
- Rad sa webmasterom na prilagođavanju websajta
- Izradu predloga za estetsko oplemenjivanje enterijer
- Razrada kanala marketinga
- Izrada plana PR i promotivnih aktivnosti.

### **Član 6.**

Operativni budžet sadrži:

- Projekcije prihoda po vrsti na mesečnom nivou
- Projekcija troškova po vrsti na mesečnom nivou
- Projekcije ukupnog poslovnog rezultata.

Operativni budžet iz prethodnog stava sadrži procene i projekcije zasnovane na ekonomskim uslovima, faktorima konkurencije i dostupnim podacima u vreme izrade operativnog budžeta, te se stvarni podaci mogu razlikovati od onih koji su procenjeni u budžetu.

Agroexporti MHM su saglasni da MHM treba da nastoji da poslove iz ovog Ugovora vodi u skladu sa budžetom, ali da ni na koji način ne garantuje niti izjavljuje da će predviđeni prihodi biti postignuti, ni da troškovi neće biti viši od predračunatih.

### **Član 7.**

MHM se obavezuje da:

- Proveri nivoe ispunjenosti standarda za hotelsku kategorizaciju,
- Obezbedi ekonomičnije opremanje i eksploataciju Hotela,
- Poštuje neophodne zakonske propise,
- Ispuni specifične zahteve ciljnog segmenta gostiju,
- Obezbedi što jednostavnije i ekonomičnije održavanje Hotela, pri čemu to ne sme uticati na planirani kvalitet usluge,
- Omogući stabilno i profitabilno poslovanje.



## **Član 8.**

Agroexport se obavezuje da za poslove iz člana 1. Ugovora MHM-u plaća naknadu u iznosu od:

- 5% od ukupnog prihoda Agroexporta na mesečnom nivou, najkasnije do 5. u tekućem mesecu za prethodni mesec;
- 8% od poslovne dobiti (pozicija AOP 213 u Bilansu uspeha važećem po računovodstvenim propisima na dan zaključenja ovog Ugovora) Agroexporta, uvećane za troškove amortizacije i rezervisanja (pozicija AOP 211 u Bilansu uspeha važećem po računovodstvenim propisima na dan zaključenja ovog Ugovora) na kvartalnom nivou za period od tri meseca koja prethode mesecu u kome se vrši plaćanje naknade, a najkasnije do 15. aprila, 15. jula, 15. oktobra i 15. januara.

Nakon dobijanja Potvrde Agencije za privredne registre o uspešnoj registraciji godišnjeg finansijskog izveštaja, biće izvršene eventualne izmene i usaglašavanja stvarnih obaveza po osnovu plaćanja navedenih naknade i do tada plaćenih iznosa.

MHM i Agroexport se obavezuju da isplate sva eventualna dugovanja navedena u prethodnom stavu u roku od 20 (dvadeset) dana od dana izdavanja navedene Potvrde Agencije za privredne registre.

Agroexport se obavezuje da plaća navedenu naknadu od dana svečanog otvaranja Hotela.

## **Član 9.**

Agroexport će pružiti MHM pomoć u svim onim oblastima koja su pod direktnom ili indirektnom kontrolom Agroexporta i/ili njegovih drugih saradnika, koja je neophodna da MHM u potpunosti koristi svoja prava i da ispuni svoje obaveze iz ovog Ugovora.

Agroexport odobrava Direktor MHM pravo potpisa na poslovnim računima Agroexporta, te je Direktor MHM ovlašćen da potpisuje naloge i druga dokumenta o plaćanju i podizanju novca sa računa u vezi sa poslovima koji su predmet ovog Ugovora, a u skladu sa odredbama istog, a najviše do iznosa od 10.000,00 (slovima: deset hiljada) evra na jednom nalogu, tj. drugom dokumentu o plaćanju i podizanju novca sa računa.

## **Član 10.**

MHM se obavezuje da Agroexportu dostavlja izveštaj o poslovanju Hotela, sa prikazanim prihodima i rashodima, za period od tri kalendarska meseca pre meseca u kome se izveštaj podnosi.

Izveštaj se podnosi najkasnije do 20. januara, 20. aprila, 20. jula i 20. oktobra.

### **Član 11.**

MHM nema pravo da ustupi i/ili prenese svoja prava i obaveze iz ovog Ugovora na drugo pravno ili fizičko lice.

U slučaju statusnih promena MHM (spajanje, pripajanje ili podela) sva prava i obaveze iz ovog Ugovora pripadaju pravnom sledbeniku MHM.

### **Član 12.**

Agroexport zadržava potpuno pravo da raspolaže Hotelom, što podrazumeva prodaju, zakup ili prenos na drugi način trećem pravnom ili fizičkom licu, za sve vreme trajanja Ugovora, pri čemu treće lice koje je sticalac preuzima sva prava i obaveze iz Ugovora.

### **Član 13.**

Ugovor se zaključuje na određeno vreme, na period od 15 (petnaest) godina.

### **Član 14.**

Ovaj Ugovor može biti raskinut saglasnošću obe Ugovorne strane, u roku od 3 (tri) meseca od dana postizanja saglasnosti o raskidu.

Agroexport ima pravo da pisanim obaveštenjem, uz ostavljenje naknadnog roka od najviše 30 (trideset) dana za ispunjenje obaveze pri čemu će dužinu navedenog roka određivati u svakom pojedinačnom slučaju, raskine ovaj Ugovor:

1. ukoliko se MHM ne pridržava odredaba ovog Ugovora;
2. ukoliko MHM ne izvršava neku svoju obavezu iz ovog Ugovora, a nastavi sa takvim kršenjem odredbe/odredaba i u periodu od 60 (šestdeset) dana od dana pisanog obaveštenja Agroexporta o navedenom;
3. ukoliko MHM postane insolventan, bude proglašen bankrot, bude pokrenut stečajni postupak u skladu sa pozitivnim propisima Republike Srbije i/ili je pokrenuto sudsko izvršenje protiv celokupne imovine MHM.

U slučaju da obaveza ne bude ispunjena ni u naknadno određenom roku, Agroexport može raskinuti ugovor pisanom izjavom, sa otkaznim rokom od 60 (šestdeset) dana.

MHM ima pravo da pisanim obaveštenjem, uz ostavljenje naknadnog roka od najviše 30 (trideset) dana za ispunjenje obaveze pri čemu će dužinu navedenog roka određivati u svakom pojedinačnom slučaju, raskine ovaj Ugovor:

1. ukoliko Agroexport ne izvrši bilo koju svoju obavezu ili dogovor, a nastavi sa takvim kršenjem odredbe/odredaba i u periodu od 60 (šestdeset) dana od dana pisanog obaveštenja MHM o navedenom;
2. ukoliko se Agroexport ne pridržava rokova utvrđenih ovim Ugovorom;
3. nisu izdate potrebne dozvole ili odobrenja neophodne za obavljanje delatnosti Hotela;

4. ukoliko Agroexport postane insolventan, bude proglašen bankrot, bude pokrenut stečajni postupak u skladu sa pozitivnim propisima Republike Srbije i/ili je pokrenuto sudsko izvršenje protiv celokupne imovine Agroexporta;
5. Agroexport ne isplaćuje MHM naknade iz člana 8. ovog Ugovora.

U slučaju da obaveza ne bude ispunjena ni u naknadno određenom roku, MHM može raskinuti ugovor pisanom izjavom, sa otkaznim rokom od 60 (šestdeset) dana.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dela obaveze.

#### **Član 15.**

Odnos Ugovornih strana koji nastaje po ovom Ugovoru neće se smatrati povezivanjem privrednih društava u smislu odredaba Zakona o privrednim društvima Republike Srbije, niti putem kapitala, niti putem ugovora, te se ovaj ugovor neće smatrati Ugovorom o kontroli i upravljanju iz Zakona o privrednim društvima Republike Srbije.

#### **Član 16.**

Ugovorne strane su saglasne da je za Ugovor merodavno pravo Republike Srbije.

Sve eventualne sporove po ovom Ugovoru i/ili u vezi sa ovim Ugovorom Ugovorne strane će pokušati da reše sporazumom, a ukoliko ne postignu sporazum isto će rešiti pred Privrednim sudom u Beogradu.

#### **Član 17.**

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja od strane ovlašćenih lica obe Ugovorne strane.

#### **Član 18.**

Ovaj ugovor je sačinjen u 6 (šest) istovetnih primeraka od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 3 (tri) primerka.

**MHM**

**Agroexport**

---

**Tomislav Momirović,**  
direktor

---

**Anđelka Stamenković,**  
izvršni direktor

## PLAN ZADUŽIVANJA AGROEXPORTA

Predmet ovog plana jeste definisanje svih bitnih kriterijuma koje aranžman o kreditu mora da zadovolji, kako bi se obezbedilo što efikasnije, i što ekonomičnije korišćenje finansijskih resursa Agroexporta, i kako bi i na kratak i dug rok preduzeće bilo finansijski stabilno.

Kredit od poslovne banke može da se uzme za namene investicije u objekat Agroexporta AD na lokaciji Kralja Milana 25 Beograd, a koja je detaljno obrazložena u **Biznis planu** koji je, kao i ovaj dokument, sastavni deo Programa za poslovno – finansijski oporavak Agroexporta.

Cena kredita ne sme u startu biti veća od 4,6% + 6M euribor, pošto su već dobijene i nešto bolje ponude. U procesu pregovaranja sa bankama, uprava Mone hotel management doo, glavnog partnera Agroexporta u predstojećem periodu, obavzuje se da će postići što nižu moguću kamatu stopu. Provizija za obradu kreditnog zahtev ne može biti već od 0,4% od iznos kredita. Period na koji se kredit uzima ne može biti duži od 5 godina + 1 godina *grace* perioda. Iznos kredita je 330.000 EUR, prema finansijskoj konstrukciji iznetoj u Dugoročnom biznis planu.

Kao zaloga, banci će se ponuditi hipoteka provg reda na zgradi u ulici Kralja Milana 25.

Kredit, pod predhodno navedenim uslovima, mora biti sa devizno klauzulom, tj. indeksiran evrima.

Za uredne otplate kredita, banci će jemčiti Mona doo ili Mona hotel management doo.

Neophodno je, takođe, pribaviti minimum ponude od tri banke koje uspešno posluju na srpskom tržištu.

U koliko se ukaže potreba za dodatnim kapitalom u toku investicije, tj. u koliko nastanu troškovi adaptacije koji se projektom nisu mogli predvideti (zbog starosti zgrade), kao i nadalje u poslovanju u koliko se pokaže potreba za dodatnim obrtnim kapitalom, Agroexport se može dodatno zadužiti i to: do 30.000,00 EUR bez saglasnosti skupštine akcionara, a preko 30.000 EUR uz predhodnu saglasnost skupštine akcionara.

Za sve bitne izmene uslova zaduživanja usled promene tržišnih okolnosti, uprava Agroexporta je dužna da sazove skupštinu akcionara i izloži novonastalu situaciju, kao i da predloži najbolju alternativu kako se dinamika investicije ne bi remetila.

U Beogradu, 24.06.2013.

**Uprava Mone hotel management doo**

## SPORAZUM O REPROGRAMU DUGA

Predmet ovog sporazuma je regulisanje dužničko-poverilačkih odnosa između poslovnih partnera :

1. Agroexport – proizvodnja i promet AD Beograd, Kralja Milana 25 – u daljem tekstu **dužnik**,  
i
2. Preduzeće za proizvodnju, unutrašnju i spoljnu trgovinu Mona doo Beograd, Cara Uroša 62-64 – u daljem tekstu **poverilac**.

Sporazumne strane su saglasne da je na dan 24.06.2013. stanje duga koji dužnik ima prema poveriocu 12.000.000 dinara, kao i da je ta obaveza nastala i postepeno rasla od početka saradnje 2007. godine. Ovim sporazumom se deo duga koji **dužnik** ima prema **poveriocu** oprašta, i poverioc se odriče zaračunavanja zatezne kamate, te se dug svodi na iznos od 100.000 eur (stohiljadaevra).

Po Planu o poslovno – finansijskom oporavku, a čijeg je ovaj sporazum sastavni deo, dužnik bi u 2014. godini trebalo da počne ostvarivati pozitivni neto novčani tok i sposoban da svoju obavezu izmiri u sledećim tranšama:

1. tranša dospeva dana 31.12.2014. i iznosi 15.000,00 EUR
2. tranša dospeva dana 31.12.2015. i iznosi 15.000,00 EUR
3. tranša dospeva dana 31.12.2016. i iznosi 15.000,00 EUR
4. tranša dospeva dana 31.12.2017. i iznosi 15.000,00 EUR
5. tranša dospeva dana 31.12.2018. i iznosi 20.000,00 EUR.
6. tranša dospeva dana 31.12.2019. i iznosi 20.000,00 EUR

Sporazumne strane su saglasne da će dužnik isplaćivati gore navedene tranše u dinarskoj protivvrednosti, po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan uplate.

U koliko dužnik nije u mogućnosti da redovno servisira svoje obaveze, dužan je da 7 dana pre datuma dospevanja obaveze obavesti poverioca, i uz njegovu predhodnu saglasnost dodatno prolongira plaćanje za ne više od 30 dana.

U periodu trajanja reprograma duga, poverilac se odriče zaračunavanja i naplate bilo kakve kamate ili naknade.

U koliko Skupština usvoji **Program za poslovno – finansijski oporavak Agroexporta**, kojeg je ovaj Sporazum sastavni deo, a značajan broj akcionara bude nesaglasan, i isplate koje im po Zakonu o privrednim društvima pripadaja ozbiljnije ugroze finansijski položaj Agroexporta, Poverilac neće potpisati ovaj sporazum, i tražiće od dužnika naplatu celog duga bez odlaganja.

U koliko u periodu trajanja reprograma duga sporazumne strane ugovore nove finansijske ili prirodne pozajmice, one neće ni na koji način uticati na reprogram duga koji je predmet ovog sporazuma.

Sve eventualne sporove, dužnik i poverilac će rešavati sporazumno. U koliko to ne bude moguće, za spor će biti nadležan Privredni sud u Beogradu.

U Beogradu, 24.06.2014.

Za Mona doo

za Agroexport AD

---

---



## PLAN ISPLATE DIVIDENDI AKCIONARIMA AGROEXPORTA

Po projekcijama datim u Dugoročnom biznis planu, koji je, kao i ovaj dokument, sastavni deo Programa za izlazak iz krize Agroexporta, počevši od 2015. godine, a za 2014. godinu, preduzeće će imati slobodne gotovine da vlasnicima akcija isplati dividendu.

Uslov koji se mora ispuniti da bi isplata dividendi pravno bila moguća jeste pokrivanje gubitka iz ranijih godina osnovnim kapitalom društva, tj, formalno smanjenje osnovnog kapitala. To podrazumeva kompleksnu proceduru koja bi morala da se sprovede vazano za utvrđivanje nove nominalne vrednosti akcija, ali je sve rešivo, a i u interesu akcionara.

Ukoliko se na skupštini akcionara izglasa uslov iz predhodnog paragrafa, dividenda se može isplaćivati, i to u visini od minimum 25% slobodnog neto novčanog toka, pod kojim se podrazumeva neto novačni tok iz poslovanja na godišnjem nivou, umanjena za plaćane anuitet banci, kao i otplatu duga Moni, a po dinamici iz Sporazuma o reprogramu duga koji je sastavni deo Programa za poslovno – finansijski oporavak Agroexporta. Zakonsko ograničenje je da taj iznos ne bude veći od iznosa godišnje neto dobiti, utvrđene bilansom uspeha koji je deo seta zvaničnih finansijskih izveštaja.

U Beogradu, 24.06.2014.

**Uprava Mone hotel management doo**