

Naziv društva: Hoteli Maestral d.d.
Adresa: 20 000 Dubrovnik, Ćira Carića 3
Web stranica: www.dubrovnikhotels.travel

TRANSAKCIJA

Republika Hrvatska putem Agencije za upravljanje državnom imovinom (AUDIO) ima za cilj dovršetak privatizacije turističkog portfelja (hotelskih društava koja su u većinskom ili manjinskom vlasništvu države).

Model prodaje: dionice će biti ponuđene na prodaju putem javnog natječaja. Javni natječaj uključuje dva koraka:

- prvi korak – iskaz interesa za ulaganjem putem pisma namjere za kupnju dionica,
- drugi korak – poziv za podnošenje ponuda dostavlja se pravnim/fizičkim osobama koje su iskazale interes za kupnju dionica.

Cilj:

Proširenje postojećih poslovnih aktivnosti kroz ulaganje u modernizaciju postojećih kapaciteta i izgradnju novih kapaciteta i sadržaja, podizanje kvalitete usluga i uvođenje modernih praksi destinacijskog menadžmenta.



DRUŠTVO

Hoteli Maestral d.d. je turističko društvo u Dubrovniku koje posjeduje i upravlja s pet hotela s jedinstvenom lokacijom duž jedne ulice u zaljevu Lapad. Svi hoteli smješteni su uz obalu (ili u njejoj blizini) i relativno su blizu staroj dubrovačkoj jezgri (3.5 km) kao i međunarodnoj dubrovačkoj zračnoj luci (24 km).

Hoteli su građeni između 1935. i 1965. godine, a svi su obnovljeni u razdoblju od 1990. do 2000.-te godine. Najkvalitetniji smještaj ima hotel Uvala s četiri zvjezdice (obnovljen tijekom 2003. i 2004. godine), poznat po modernom dizajnu i prostranom Wellness & SPA centru od 580 m².

Tri najvažnija emitivna tržišta su tržišta Velike Britanije, Francuske i Rusije s 40% ukupnih noćenja, a slijede ih tržišta Španjolske i Njemačke. Sve je prisutnija i tendencija stalnog rasta gostiju s drugih kontinenata (USA, Kanada, Australija i Novi Zeland).

PRODAJA

Broj dionica na prodaju: 351,987 (68.25% ukupnog kapitala).

Prosječna cijena dionice na burzi: 11.34 EUR (21.11.2012.).

FINANCIJSKI PODACI, u EURIMA

	2009.	2010.	2011.
Operativni prihodi	5,984,533	5,885,200	6,120,533
Operativni rashodi	6,497,867	6,279,600	5,907,333
EBIT	(513,333)	(394,400)	213,200
EBITDA	194,933	268,133	823,067
Neto dobit	(928,800)	(1,079,067)	(552,533)
Ukupna imovina	31,676,800	30,618,000	29,270,800
Ukupne obveze	13,342,667	13,208,133	12,413,600
Broj zaposlenih	205	186	182

PORTFELJ NEKRETNINA

Hoteli:

- Hotel Uvala (****): 5 etaža, 51 smještajna jedinica, veličine 4,941 m², izgrađen 1967., obnovljen 2003./2004. godine, dopušteni koeficijent izgrađenosti (KIG) 0.36, dopušteni koeficijent iskoristivosti (KIS) 1.06,
- Hotel Splendid (***): 5 etaža, 59 smještajnih jedinica, veličine 2,733 m², građen 1935. i 1964., obnovljen 1997. godine, KIG 0.12, KIS 0.27,
- Hotel Komodor (***): 5 etaža, 63 smještajne jedinice, veličina 2,489 m², izgrađen 1938., obnovljen 1998. godine, KIG 0.69, KIS 1.97,
- Hotel Vis (***): 4 etaže, 127 smještajne jedinice, veličina 5,818 m², građen 1935., 1956. i 1986., djelomično obnovljen 2003.-2005. godine, KIG 0.33, KIS 0.90,
- Hotel Adriatic (**): 4 etaže, 107 smještajne jedinice, veličina 3,425 m², građen 1962., 1963. i 1967. godine, KIG 0.27, KIS 1.01.

Konferencijske dvorane:

- Hotel Uvala ima dvije konferencijske dvorane: Solad i Perpera sa 100 sjedala.

Sportsko-rekreacijski sadržaji

- Raznoliki sportski i zabavni sadržaj, uključujući vanjske i unutrašnje bazene, fitness klub, teniska igrališta, snack barove i restorane na plaži.

Površina:

- Ukupna površina hotelskih kapaciteta: 23,753 m²,
- Neto površina zemljišta: 100,885 m².



DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA

Stanovništvo: 122,783

BDP per capita: 9,990 EUR

Prosječna bruto plaća: 994 EUR

Stopa nezaposlenosti: 18.8%

Prosječna bruto plaća u sektoru (turizam): 984 EUR

Dubrovačko-neretvanska županija uključuje 5 gradova i 17 općina. Županija obuhvaća manje otoke pokrivene gustom mediteranskom vegetacijom i šumama, manja naselja i poljoprivredna zemljišta (s maslinicima i vinogradima).

Glavna značajka gospodarstva Županije je dominacija tercijarnog sektora s turizmom i ugostiteljstvom te pomorskim brodarstvom kao najznačajnijim aktivnostima. Županija se također odlikuje značajnim potencijalom za poljoprivrednu proizvodnju u dolini Neretve i na poluotoku Pelješcu poznatom po proizvodnji visokokvalitetnih vina.

Županija je izvrsno prometno povezana s međunarodnom zračnom lukom Dubrovnik i s lukom pogodnom za prihvat kruzera. Pored toga u neposrednoj blizini je i moderna autocesta A1 Split-Zagreb, kao i značajna luka za teretni promet Ploče (izlaz prema budućem pan-europskom prometnom koridoru Vc).

Poznati srednjovjekovni stari grad Dubrovnik (uvršten na UNESCO-vu listu svjetske baštine od 1979.) zajedno s otokom Korčulom pozicionirali su Dubrovnik i Županiju kao elitnu svjetsku destinaciju (New York Times 2012. uvrstio je Dubrovnik među 45 najpoželjnijih destinacija).

Turizam, kao strateška djelatnost Županije, ulaganjem u postojeće i nove hotele, sportske i infrastrukturne kapacitete, kontinuirano se razvija (14 hotela s pet zvjezdica i 17 hotela s četiri zvjezdice, planirana dva golf resorta unutar 35 km, nova investicija u ACI Marinu Slano).

Potencijal Županije za razvoj elitnog turizma već je prepoznat od strane poznatih svjetskih hotelskih lanaca (Hilton, Radisson Blue, Rixos, Uzel Holding, Adriatic Luxury Hotels i Lukšić Grupa) koji su prisutni u Dubrovniku.

Obrazovna infrastruktura bitna za razvoj turističkog sektora uključuje srednju ugostiteljsku školu i dva sveučilišta s izvrsnim obrazovnim programima vezanim za turizam (ACMT-RIT New York i Sveučilište u Dubrovniku).

PROCEDURA PRIVATIZACIJE

Nakon podnošenja pisma namjere i zaprimanja poziva za podnošenje ponuda te potpisivanja Ugovora o tajnosti podataka potencijalni investitor može započeti postupak due diligence-a.

Po dostavljanju ponude za kupnju, odabrat će se najbolji ponuđač temeljem kriterija utvrđenih natječajem.

Kontakti:

Agencija za investicije i konkurentnost (AIK), www.aik-invest.hr, e-mail: info@aik-invest.hr

Agencija za upravljanje državnom imovinom (AUDIO), www.audio.hr, e-mail: info@audio.hr