



## TRANSAKCIJA

Republika Hrvatska namjerava prodati dionice društva Hoteli Maestral d.d. u svome vlasništvu putem javnog natječaja, a prema Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13, 18/16) i Uredbi o načinu prodaje dionica i poslovnih udjela (NN 129/13, 66/14). Postupak javnog prikupljanja ponuda provodit će se u dva kruga:

- **Prvi krug:** utvrđuje se interes ulagača za kupnju dionica ili poslovnih udjela
- **Drugi krug:** ulagači, koji su u prvom krugu iskazali interes i

dostavili pismo namjere, pozivaju se na dostavu obvezujuće ponude za kupnju dionica ili poslovnih udjela.

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 ponuditelj temeljem kriterija utvrđenih natječajem.

**Trenutačno nema otvorenog natječaja za prikupljanje ponuda za kupnju dionica društva Hoteli Maestral d.d.**

## 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 su hoteli smješteni uz obalu (ili su u njevoj blizini) i relativno su blizu staroj dubrovačkoj jezgri (3,5 km) kao i međunarodnoj Zračnoj luci Dubrovnik (24 km).

Hoteli su građeni između 1935. i 1965. godine. Pojedini hoteli su obnovljeni tijekom 1990.-ih (Komodor i Splendid) i 2000.-ih (Uvala), dok su Adriatic i Vis djelomično renovirani. 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 m<sup>2</sup>.

Najvažnija emitivna tržišta su tržišta Velike Britanije, Skandinavskih zemalja i Njemačke, a slijede ih tržišta Francuske, Rusije, Španjolske i Hrvatske. Sve je prisutnija i tendencija stalnog rasta gostiju s drugih kontinenata (SAD, Kanada, Australija i Novi Zeland).



## PREDMET PRODAJE

Broj dionica na prodaju: **355.520 (68,94% ukupnog kapitala)**

Prosječna cijena dionice na burzi: **37,25 EUR (28.6.2017.)**

Moguće je ostvariti poticaje za razvoj projekta prema uvjetima određenima u Zakonu o poticanju ulaganja (NN 102/15).

## FINANCIJSKI PODACI, u EURIMA

	2014.	2015.	2016.
Operativni prihodi	6.517.543	6.609.035	6.818.265
Operativni rashodi	5.761.210	5.844.576	5.911.761
EBIT	756.333	764.459	906.504
EBITDA	1.256.718	1.248.910	1.355.845
Neto dobit / (gubitak)	254.968	336.487	515.193
Ukupna imovina	25.854.604	25.361.874	25.740.266
Ukupne obveze	10.039.732	9.019.221	8.586.213
Broj zaposlenih	169	162	155

## PORTFELJ NEKRETNINA

### HOTELI:

**Uvala (\*\*\*\*):** 4 etaže, 51 smještajna jedinica, površine 4.941 m<sup>2</sup>, izgrađen 1967., obnovljen 2003./2004., dopušteni koeficijent izgrađenosti (KIG) 0,36, dopušteni koeficijent iskoristivosti (KIS) 1,06,

**Splendid (\*\*\*):** 3 etaže, 59 smještajnih jedinica, površine 2.733 m<sup>2</sup>, građen 1935. i 1964., obnovljen 1997. godine, KIG 0,12, KIS 0,27,

**Komodor (\*\*\*):** 4 etaže, 63 smještajne jedinice, površine 2.489 m<sup>2</sup>, izgrađen 1938., obnovljen 1998. godine, KIG 0,69, KIS 1,97,

**Vis (\*\*\*):** 3 etaže, 151 smještajna jedinica, površine 5.818 m<sup>2</sup>, građen 1935., 1956. i 1986., djelomično obnovljen 2003. - 2005. godine, KIG 0,33, KIS 0,90,

**Adriatic Hotel (\*\*):** 3 etaže, 107 smještajnih jedinica, površine 6.365 m<sup>2</sup>, izgrađen 1962. i 1967., KIG 0,27, KIS 1,01,

**Adriatic Sobe (\*\*):** 3 etaže, 50 smještajnih jedinica, površine 1.145 m<sup>2</sup>, izgrađene 1963., renovirane 2014.

### KONFERENCIJSKI OBJEKTI:

Hotel Uvala ima dvije konferencijske dvorane: Solad i Perpera sa 80 mjesta.

### SPORTSKO-REKREACIJSKI SADRŽAJI:

Raznoliki sportski i zabavni sadržaji, uključujući vanjske i zatvorene bazene, fitness klub, teniska igrališta, snack barove i restorane na plaži.

### POVRŠINA:

Ukupna površina hotelskih kapaciteta: 23.753 m<sup>2</sup>,  
Neto površina zemljišta: 100.885 m<sup>2</sup>.

## DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA

Stanovništvo (2011.): **122.568**

BDP per capita (2014.): **10.177 EUR**

Stopa nezaposlenosti (2016.): **18,3%**

Prosječna bruto plaća: **1.027 EUR**

Prosječna bruto mjesečna plaća u sektoru (turizam): **1.168 EUR**

Dubrovačko-neretvanska županija uključuje 5 gradova i 17 općina, 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 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.

Izvršno je prometno povezana međunarodnom Zračnom lukom Dubrovnik i lukom pogodnom za prihvat kruzera. Pored toga u neposrednoj blizini je i moderna autocesta A1 Zagreb-Split-Dubrovnik, kao i 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. Dubrovnik je 2017. godine na Coventa sajmu u Ljubljani proglašen najboljom kongresnom destinacijom u regiji a prema Congress Magazine jedan je od 3 vodeće destinacije u srednjoj i istočnoj Europi u kongresnom turizmu. 10BEST i USA Today su mu dodijelili 7. mjesto u kategoriji "Best Cinematic Destination", dok su ga španjolske Cruiser News proglasile najboljom destinacijom za kruzere.

Turizam se razvija kao strateška djelatnost Županije kroz kontinuirano ulaganje u postojeće i nove hotele te sportske i infrastrukturne kapacitete. Danas u županiji posluje 15 hotela s pet zvjezdica i 24 hotela s četiri zvjezdice, te tri marine (na Lastovu, u Slanom i na Korčuli) s ukupnim kapacitetom 415 vezova.

Potencijal Županije za razvoj elitnog turizma već je prepoznat od strane poznatih svjetskih hotelskih lanaca prisutnih u Dubrovniku (Sheraton, Hilton, Radisson Blu, Rixos, Uzel Holding, Adriatic Luxury Hotels i Lukšić Grupa). Amanresort također planira otvaranje hotela u Cavtatu.

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

## KONTAKTI

Centar za restrukturiranje i prodaju (CERP), e-mail: [info@cerp.hr](mailto:info@cerp.hr)

Ministarstvo turizma, [www.mint.hr](http://www.mint.hr), e-mail: [razvoj@mint.hr](mailto:razvoj@mint.hr)

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