

Uvod

Kapitalni fond je sastavni dio prvog stupa hrvatskog mirovinskog sustava u potpunom vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (HZMO). Fondom upravlja Hrvatsko mirovinsko investicijsko društvo (HMID) koje je također u vlasništvu HZMO-a.

Kapitalni fond drži većinski udio (68,93%) u turističkoj kompaniji Apartmani Medena d.d. (Društvo) te je u postupku traženja strateškog partnera za potrebe dokapitalizacije i restrukturiranja kompanije (Posao).

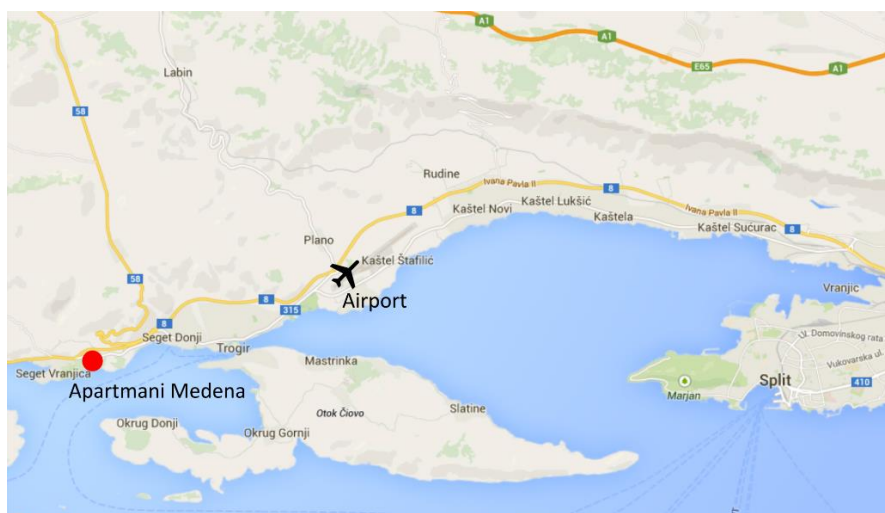
Geografski položaj

Hrvatska je najmlađa članica Europske unije, a njen položaj na jugoistoku Europe, točnije na jednom od najljepših dijelova Jadranskog mora osigurava izvrsnu turističku poziciju te je upravo turizam hrvatski najveći izvozni proizvod.



Slika.1. Položaj Hrvatske u EU, te Splita (i Segeta Donjeg) u Hrvatskoj.

Split je najveći grad na hrvatskoj strani jadranske obale, smješten u samom centru središnje Dalmacije koja je najveća turistička regija u Hrvatskoj. Apartmani Medena su locirani na periferiji Segeta Donjeg koji je ribarsko selo udaljeno 30-ak minuta vožnje od centra Splita.



Slika.2. Smještaj Apartmana Medena, u blizini grada Trogira, splitskog aerodroma i Splita

Do lokacije Apartmana Medena je potrebno 15-ak minuta vožnje od Splitske zračne luke, te je udaljena svega pet minuta vožnje od povijesnog grada Trogira.

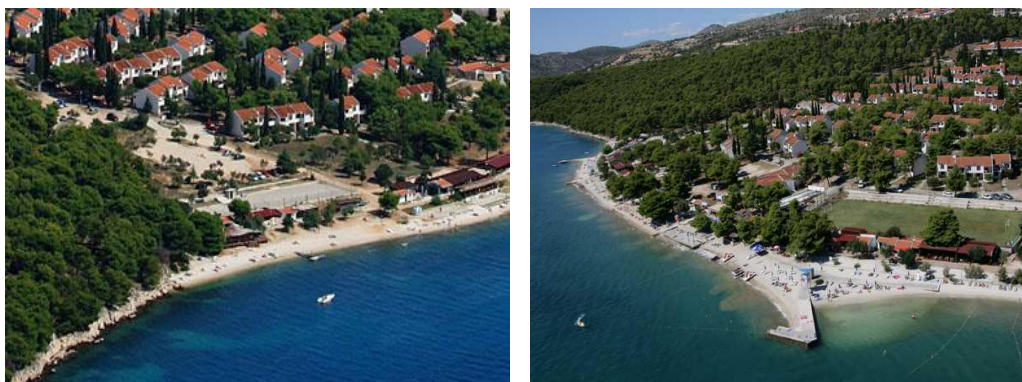
O društvu

Apartmenti Medena d.d. upravljaju turističkim objektima koji se sastoje od 260 apartmana sa 1024 kreveta smještenim na površini od oko 69.000 m², okruženim s oko 360.000 m² borove šume.



Slika.3. Apartmani Medena (recepција i pogled na apartmane)

Uz apartmane, Društvo u vlasništvu ima i restoran sa 250 mjesta, kuhinju, supermarket, praonicu rublja, recepciju, sefove, mjenjačnicu, aperitiv bar, noćni klub te sportske i rekreacijske objekte.



Slika.4. Apartmani Medena (panoramski pogled)

Apartmentansko naselje je povezano šetnjicom uz more sa Segetom Donjim, te se uz šetnjicu nalaze dodatni sadržaji: suvenirnica, prodaja brodskih izleta, najam brodica, ležaljki, suncobrana, jet-ski, konoba, pizzeria, slastičarnice, dječji zabavni park na moru i slično.



Slika.5. Imovina Društva: apartmansko naselje (plavo) i borova šuma (zeleno)

Financijski plan

Od strateškog partnera se očekuje dokapitalizacija Društva u tri faze: **Faza I.** vraćanje duga; **Faza II.** obnova postojećih objekata; i **Faza III.** ulaganje u izgradnju novih objekata.

Faza I. U ovoj fazi se od strateškog partnera očekuje dokapitalizacija Društva sa najmanje 95 mil. HRK (12,4 mil. €) do 12. ožujka 2015. Navedena sredstva će se iskoristiti za vraćanje duga Društva prema Ministarstvu financija te prema ostalim manjim vjerovnicima.

Nakon dokapitalizacije u ovoj fazi, Društvo će biti bez duga, njegova imovina će biti bez tereta, te će strateški partner biti u posjedu do 60% dionica sa pravom glasa Društva.

Faza II. U ovoj fazi se od strateškog partnera očekuje investicija u obnovu postojećih kapaciteta Društva, a samim time i povećanje profitabilnosti istog. Minimalna očekivana investicija u ovoj fazi iznosi 60 mil. HRK (7,8 mil. €), te se treba provesti do najkasnije 31. prosinca 2016.

Faza III. U ovoj fazi se od strateškog partnera očekuje investicija u gradnju novih objekata te samim time daljnje povećanje profitabilnosti društva. Minimalna očekivana investicija u ovoj fazi iznosi 85 mil. HRK (11 mil. €), te se treba provesti do najkasnije 31. prosinca 2019.

Cijena po dionici po kojoj će se provesti dokapitalizacija društva će biti određena neto imovinskom vrijednošću Društva koje je trenutno u fazi izrade od strane Deloitte-a, te će biti obznanjena zainteresiranim stranama nakon što iskažu neobvezujući interes.

Proces odabira

Strateški partner će biti odabran u strukturiranom procesu koji će voditi HMID pod nadzorom nezavisne radne skupine nekoliko ministarstava.

U ovom procesu se od zainteresiranih strana očekuje da pošalju svoj neobvezujući iskaz interesa (EOI), nakon čega će biti kontaktirani od strane HMID-a koji će im:

- poslati Uputu za ponuditelje;
- poslati Informacijski memorandum;
- omogućiti pristup Virtual Data Roomu (VDR);
- omogućiti fizički pristup Društvu i objektima Društva kako bi proveli dubinsko snimanje;
- pružiti podršku kroz konzultacije kao i odgovore na pitanja.

Zainteresirane strane mogu započeti dubinsko snimanje odmah po iskazu neobvezujućeg interesa (EOI).

Neobvezujući iskazi interesa (EOI) će biti prihvaćeni do 12. siječnja 2015. do 16:00h, a od ponuđača se očekuje da svoje obvezujuće ponude pošalju do 9. veljače 2015. do 16:00h. Pravila za podnošenje ponuda se nalaze u Uputi za ponuditelje te njenim Prilozima.

Kriterij

Jedini kriterij za odabir strateškog partnera je ponderirana sadašnja vrijednost dokapitalizacija kroz navedene tri faze, poduprta odgovarajućim garancijama, kao što je navedeno u Uputi za ponuditelje.

Iskazivanje interesa

Zainteresirani ponuditelji su pozvani da podnesu svoj neobvezujući iskaz interesa putem elektroničke pošte na adresu:

amdn@hmid.hr

sa sljedećim informacijama:

- (1) Ime kompanije;
- (2) Ime osobe za kontakt;
- (3) Kontaktni e-mail;
- (4) Telefonski broj;
- (5) Broj fax-a;
- (6) Adresa tvrtke.

Nakon primitka neobvezujuće ponude, HMID će zainteresiranu stranu zabilježiti kao potencijalnog ulagatelja te poslati elektroničku poštu koja će sadržavati informacije opisane na prethodnoj stranici.

HMID je voljan prezentirati plan privatizacije/dokapitalizacije zainteresiranim stranama na sastanku ili putem telekonferencije, ovisno o raspoloživosti zaposlenika relevantnih za ulaganje. Zahtjevi za prezentacijom će se provoditi po redu primitka.

HMID će primiti neobvezujući iskaz interesa (EOI) do 12. siječnja 2015. do 16:00h

Kontakt:

Hrvatsko mirovinsko investicijsko društvo d.o.o.

Bakačeva 5, 10000 Zagreb, HR

E-mail: amdn@hmid.hr

Tel: +385 1 4874 330

Fax: +385 1 4874 344

Izjava o odricanju o odgovornosti

Informacije sadržane u ovom dokumentu su informativnog karaktera. Ovaj dokument predstavlja poziv za iskazivanje interesa i dostavljanje ponuda. Ponuditelji koji iskažu interes dobit će uvid u poslovne knjige Apartmana Medena d.d. koje prema najboljem saznanju Hrvatskog mirovinskog investicijskog društva (HMID) odražavaju stvarno stanje financijskog položaja Apartmana Medena d.d., te se HMID odriče svake odgovornosti za eventualno pogrešno iskazane podatke u financijskim izvještajima Apartmana Medena. Potencijalni ponuditelji se pozivaju da provjere sve primljene podatke te da temeljem svoje racionalne prosudbe donesu odluku o podnošenju obvezujuće ponude. HMID nije obvezan prihvatiti niti jednu ponudu, te se postupak izbora strateškog partnera za Društvo, prema ovom dokumentu ne provodi sukladno Zakonu o upravnom postupku, postupku javne nabave i sličnom postupku. Stoga ponuditelji nemaju pravo žalbe niti pokretanje upravnog postupka na konačnu odluku HMID-a o odabiru strateškog partnera.