



TURIZEM

Rusi in Italijani bi Marino Portorož

Terme Čatež morajo Marino Portorož prodati do junija letos, s tem bi se lahko rešile polovice konsolidiranega dolga. S prodajo bi se lahko razdolžil tudi DZS, a le, če bodo hkrati prodali tudi apartmajsko naselje Residence Marina in hotel Koper.

✂ **Matjaž Polanič**

Marina Portorož, največja od le treh slovenskih, bo očitno pristala bodisi v ruskih bodisi italijanskih rokah. Po neuradnih informacijah naj bi se za nakup družbe potegovala dva ruska investitorja in ena od italijanskih zasebnih družb.

Vrednost portoroške marine z nekaj manj kot 1300 komercialnimi privezi in bogatim nepremičninskim portfeljem je ocenjena na med 35 in 40 milijoni evrov, z njeno prodajo pa bi se v Termah Čatež lahko rešili približno polovice svojega konsolidiranega finančnega dolga. Po prvotnih načrtih bi morali potencialni kupci že oddati zavezujoče ponudbe, vendar naj bi v Unicredit banki, ki vodi prodajne postopke, na prošnjo enega od interesentov rok podaljšali za dodatna dva tedna.

Naložbe, ki čakajo novega lastnika

Terme Čatež svojo hčerinsko družbo prodajajo brez apartmajskega naselja Residence Marina in hotela Koper. Z omenjenima nepremičninama je leta 2010 Marina Portorož dokapitalizirala Turistično podjetje Portorož, ki se je v naslednjem koraku pripojilo k DZS. Toda naši viri ne izključujejo, da bodo na koncu prodali tudi hotel in apartmajsko naselje, saj naj bi nekateri investitorji izrazili interes tudi za nakup teh nepremičnin. Po ocenah poznavalcev pa bodo morali v družbi še pred prodajo izločiti 7-odstotni paket delnic DZS, ki so ga konec leta 2013 vrednotili na nekaj več kot 6,5 milijona evrov. Vprašanje je tudi, ali bo bodoči lastnik

želel obdržati ljubljansko vilo Trnovski Pristan, ki jo oddajajo v najem grški državi.

Ena največjih vrednosti Marine Portorož so prav njena zemljišča, na katerih so imeli v Termah Čatež in DZS pod vodstvom Bojana Petana v preteklosti smeje načrte. Skupno ima Marina Portorož v lasti za nekaj več kot 52 milijonov evrov zemljišč, medtem ko so zgradbe doslej v večji meri že amortizirali. Samo parkirišče pred marino se po podatkih Gursa razprostira na petih hektarjih. Na tem zemljišču je predvidena gradnja zimsko-poletne termalne riviere s 6000 kvadratnimi metri pokritih vodnih površin, hotel z 200 sobami, blok z 28 apartmaji...

Marina Portorož je vpeta tudi v projekt Nova Lucija, ki med drugim predvideva gradnjo zdravstvenega doma, lekarni, knjižnice, tržnice, trga, trgovin, poslovnih prostorov, stanovanj in podzemnih garaž. Tretji in po vsej verjetnosti ključen projekt, ki se ga bo moral lotiti bodoči lastnik, bo poglobljanje in širitev morskih površin oziroma akvatorija, ki bi bil namenjen plovilom do 50 metrov dolžine. Trenutno lahko portoroška marina sprejme plovila z največ 3,5 metra ugreza in do 30 metrov dolžine.

V Termah Čatež so Marino Portorož dokončno prevzeli leta 2011, ko so objavili prevzemno ponudbo, nato pa iz lastništva iztisnili vse preostale male delničarje. Tem so tedaj izplačali 65 evrov bruto odpravnine za delnico, sodeč po tem vrednotenju pa bi bila Marina Portorož vredna nekaj več kot 20 milijonov evrov.

Donosni privezi jaht

Marina Portorož je ena najbolj donosnih slovenskih turističnih družb. V zadnjih letih se v družbi soočajo s padcem prihodkov, kar pa je deloma tudi posledica oddelitve hotela in apartmajskega naselja. Padec prihodkov pa je v le manjši meri vplival na marže in dobiček iz poslovanja pred amortizacijo. Ta se namreč giblje pri nekaj več kot 2,5 milijona evrov letno, pri čemer se je marža EBITDA v zadnjih letih celo zvišala in leta 2013 do-

segla kar 43 odstotkov. Velik del ustvarjenega dobička Marina Portorož nameni za odplačilo bančnih posojil, ki so ji jih banke po neuradnih informacijah podaljšale do leta 2017 oziroma 2018. V začetku lanskega leta je družbo tako bremenilo še za deset milijonov evrov bančnih posojil, kar je dobre štiri milijone evrov manj kot leta 2011, medtem ko so druge finančne obveznosti znašale slabe tri milijone evrov.

Pospešeno vračanje posojil je v prvi vrsti vplivalo zlasti na izplačilo dividend in naložbe. Že zadnji dve leti Marina Portorož dividend namreč ne izplačuje, po letu 2009 pa so omejili tudi naložbe. Vrhunec investicijskega cikla je Marina Portorož dosegla v letih 2006 in 2007, ko so za naložbe skupno namenili skoraj enajst milijonov evrov, sedaj pa se naložbe v nepremičnino in opremo gibljejo med 0,3 in 0,5 milijona evrov letno.

Page: 7

Reach: 112000

Country: SLOVENIA

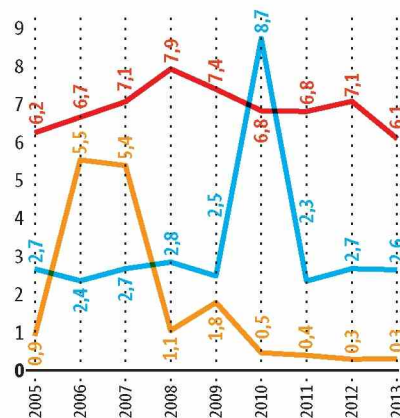
Size: 376 cm2

2 / 2

70 mio. €**SREDSTEV** je imela konec leta 2013 Marina Portorož.**12,8 mio. €****FINANČNIH OBVEZNOSTI** je imela konec leta 2013 najetih Marina Portorož.**Prihodki, EBITDA in naložbe Marine Portorož (v mio. EUR)**

PODATKI Ajpes

- PRIHODKI OD PRODAJE
- EBITDA
- NALOŽBE V NEPREMIČNINE, NAPRAVE IN OPREMO



OPOMBA EBITDA v letu 2010