

ADIKIA



BELLEVUE
GRAND HOTEL • VYSOKÉ TATRY



Grand Hotel Bellevue**** sa nachádza v centre Vysokých Tatier, v Hornom Smokovci, na mieste zvanom Pečná Vyhládka. Široká škála hotelových služieb uspokojí aj tých náročnejších klientov.



GRAND HOTEL BELLEVUE ****

1960-

vznikol spojením dvoch hotelov Šport a Bellevue. Ich história siaha do 60-tych rokov 20. storočia. Hotel Bellevue v čase svojho uvedenia do prevádzky patrilo medzi vlajkové lode hotelierstva nielen vo Vysokých Tatrách, ale v celom vtedajšom Československu.



2017

Bol prvým hotelom v krajine, ktorý sa mohol popýšiť vlastným krytým bazénom. Bol inšpiráciou a vytváral zázemie filmovým tvorcom. V roku 1969 sa v interiéroch natáčali vybrané scény dnes už kultového československého filmu Medená veža, na streche hotela sa nakrúcala časť ešte aj dnes preslávenej relácie, plnej inteligentného humoru Hovorov H s Miroslavom Horníčkom, Milanom Lasicom, Júliusom Satinským, Jankom Roháčom a Vladimírom Svitáčkom. K ďalším významným hosťom patrili Karel Gott, Věra Čáslavská, Eva Pilarová, Ján Cíker, Lucie Bíla, Helena Vondráčková, ale i Sparta Praha, Slovan Bratislava, viaceré športové reprezentácie a hviezdy či známy psychológ doktor Plzák.

Početné kroniky zaznamenávajú históriu a vzácnych hostí, medzi ktorými boli veľvyslanci USA, Veľkej Británie a Írska, prezidenti, výbor NATO, známi vedci. Vďaka príjemnému rodinnému prostrediu, vďaka vládosti personálu boli medzi pravidelnými hosťami mnohí významní umelci, herci, speváci.

V roku 2017 prišiel strategický investor, odvtedy prešiel Grand Hotel Bellevue rozsiahlou rekonštrukciou, počas ktorej sa zrekonštruovalo 114 nadštandardných izieb Exclusive a pribudlo 10 nových izieb. Rôzne druhy izieb od klasických dvojlôžkových až po rodinné apartmány, či apartmán DeLuxe vyhovujú naozaj každému klientovi.

Zrekonštruovala sa kongresová sála pre 900 ľudí a tým sa hotel stal nepochybne jedným z najväčších kongresových centier na Slovensku, konferenčný servis s kompletným technickým a servisným zázemím pre všetky druhy podujatí dokáže poskytnúť až do 1200 účastníkov.

V hoteli vyrástlo najmodernejšie wellness centrum vo Vysokých Tatrách, na 1350 m² podlahového priestoru wellness sa nachádza 20 m bazén, saunový svet, vírivé vane a zóna oddychu. V našom wellness centre nájdete niekoľko rôznych saun. Bylinkovú môžeme radiť k tým jemnejším, s teplotou 40-43°C a vlhkosťou vzduchu 100%. Vďaka týmto vlastnostiam sa radiť k šetrnejším saunám ako napríklad fínska sauna, ktorá nemusí každému vyhovovať. Soľná sauna, ľadová jaskyňa, bylinková sauna s jazierkom sú obľúbeným a vyhľadávaným druhom sauny pre stále viac užívateľov. Okrem zamerania na kongresovú turistiku sa stále viac do popredia dostáva orientácia na retailového zákazníka a rodiny s deťmi, ktoré tvoria už väčšinu klientely. Hotel sa stáva na obľúbenou a vyhľadávanou destináciou na trávenie rodinnej dovolenky, aj vďaka tomu, že pribudli dva detské bazény a detská sauna, v blízkej budúcnosti plánujeme rozsiahle zvýšenie kapacít zón pre deti. V prípade nepriaznivého počasia, môžete svoj voľný čas aktívne stráviť využitím fitness služieb hotela medzi ktoré patrí squash, bowling, stolný tenis, posilňovňa a priestranná telocvičňa.

Pre vašich štvornohých miláčikov sme zriadili nové dog friendly EXCLUSIVE izby na prízemí s možnosťou výbehu na trávu, zvyšujúce komfort, už žiaden stres zo psích hotelov či odlúčenia, naplno si užijete nové dobrodružstvá so svojim štvornohým priateľom. Pre každého chlpáča máme na izbe pripravenú misku a maškrtu na privítanie. Vezmite ich so sebou a užite si dovolenku naplno.



O ADIKII

ADIKIA s.r.o. vznikla ako účelová spoločnosť na odkúpenie 100 % akcií spoločnosti GRAND HOTEL BELLEVUE a.s. od skupiny Druhá strategická a.s. vzajomný vysporiadaním účastníkov transakcie vzniklo následné rozdelenie akcionárskych podielov v GHB na ADIKIU s vlastníctvom 56 % akcií GHB a akcionárov 2 a 3 s podielmi 32 a 12 %. Pri existencii akcionárskej zmluvy medzi ADIKIOU a akcionárom 2. GHB sme prevzali s tržbami 3,0 mil. EUR EBITDOu 0,8 mil. EUR a ziskom cca 0,2 mil. EUR ročne v polovici roka 2017.

Bez ďalších investícií, ktoré zamrzli od poslednej dostavby v roku 2008 spoločnosť strácala podiel na trhu na úkor novoprichádzajúcich konkurenčných projektov, napr. hotel Horizont v Starej Lesnej, Apartmány Hrebienok. Tento podiel strácala napriek jednoznačným konkurenčným výhodám, poloha, najväčšia jednopriestorová konferenčná sála v krajine, vysoká ubytovacia aj parkovacia kapacita.

Realizovaním investícií vo výške takmer 5,0 mil. EUR a zmenou konceptu z konferenčného hotela s doplnkovým predajom skupínových zájazdov, na hotel so zameraním na individuálnu aj konferenčnú klientelu, došlo k obnoveniu konkurenčnej schopnosti hotela. Investovalo sa do rekonštrukcie izieb, spoločných priestorov, komplexne sa prerobilo wellnes and spa, ktoré je teraz určite najmodernejším priestorom v Tatrách na individuálny relax. Zároveň sa zvýšila izbová aj lôžková kapacita.

Čo sa prejavilo v roku 2019 rastom tržieb na 5,1 mil. EBITDY na 1,6 mil. EUR a zisku po zdanení na 0,8 mil. EUR.

Tieto čísla sme dosiahli v roku keď celý rok prebie-

hala rekonštrukcia wellnes and spa a zároveň veľkej časti izieb, efekty dokončovania všetkých investícií sa kvôli prvej a druhej vlne pandémie nestihli prejať na výsledkoch uceleného hospodárskeho roka.

ADIKIA je SPV, ktorého jediných významným aktívom je 56 % podiel v GHB.

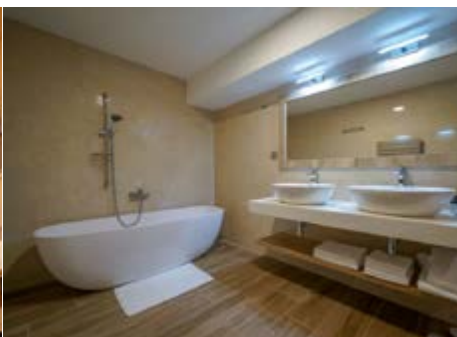
Spolupráca akcionárov v spoločnosti GHB narazila na svoje limity a súčasný akcionársky stav je brzdou rozvoja spoločnosti.

Spoločnosť ADIKIA chce vydať dlhopisy v objeme 6,0 mil. EUR na vysporiadanie druhého najväčšieho akcionára spoločnosti Medzinárodný inštitút. Po odkúpení 32 % podielu dôjde k zjednodušeniu riadenia, ktorý bol doteraz konsenzuálny, čiže často pomaly aj v niektorých krokoch a rozhodnutiach sa navzájom brzdiaci.

Spoločnosť GHB je aj v tomto stave, bez koncentrácie podielov a zjednodušenia rozhodovacej štruktúry schopná organicky rásť, ale jej rast je limitovaný.

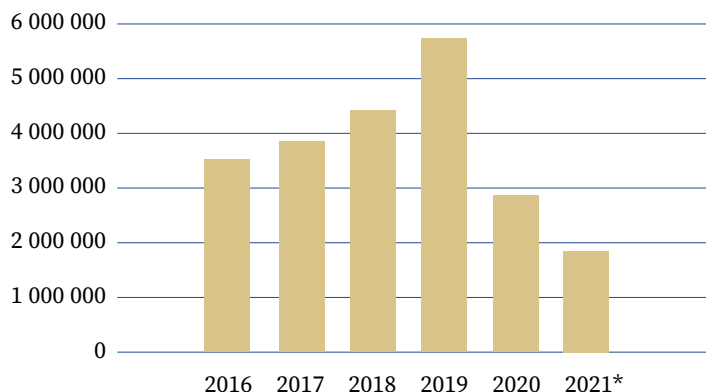
Od r.2017 do 2021 sa nám systematicky darí zvyšovať priemernú obsadenosť napriek zvyšovaniu priemernej ceny za izbu (mimo mesiacov obmedzených covidom). Dosiahli sme to kombináciou zvyšovania kvality: nové izby, nové služby - wellness,...

Hotel má veľkú rezervu v tvorbe tržieb, EBITDA a zisku, do súčasnej fázy po rekonštrukcii sa hotel dostal v júni 2020, kvôli zavedeným COVID opatreniam hotel nemohol naplno využiť svoj súčasný potenciál. Pri zachovaní súčasného rastového trendu, hotel očakáva v r. 2023 – 2024 dosiahnuť 70 000 prenocovaní za rok, pri priemernej cene za izbu 110 – 120 EUR.



GRAF 1

TRŽBY (€)

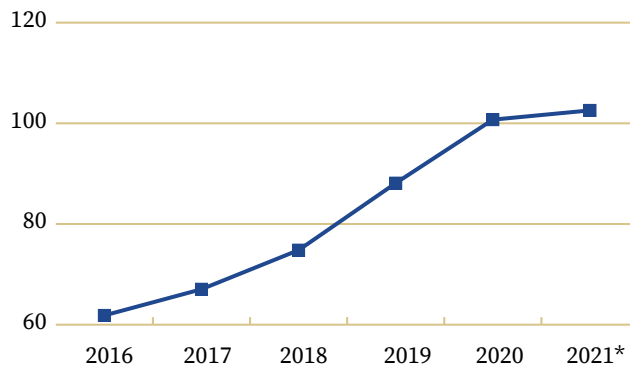
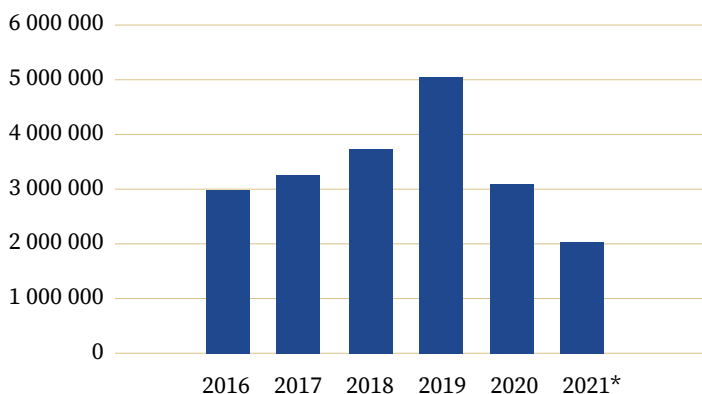


TAB. 1

PREHLÁD PRIEMERNEJ CENY ZA IZBU, PRIEMERNEJ OBSADENOSTI A UKAZOVATEĽA REVPAR ZA OBDOBIE OD 01/2016 DO 08/2021

	Priemerná cena (€)	Priemerná obsadenosť (%)	Počet obsadených lôžok	REVPAR	Výnosy (€)	cena/os. (€)
2016	52,52	48,70	48 799	25,58	3 017 535	61,84
2017	57,40	50,20	49 046	28,81	3 287 885	67,04
2018	65,29	51,40	50 313	33,56	3 763 757	74,81
2019	90,19	55,90	57 838	50,42	5 096 555	88,12
2020	109,46	25,20	30 927	27,58	3 115 271	100,73
2021*	157,26	9,4	19 742	14,78	2 023 752	102,51

*údaje k 08.2021



*údaje k 08.2021

GRAF 2

VÝNOSY (€)

GRAF 3

CENA/OSOBA (€)

DLHOPIS

Názov	ADIKIA - GHB
ISIN	SK4000019345
Emisia	6 000 000 €
Nominál	2 000 €
Úrok	6,5 % p.a.
Zabezpečenie	Agent pre zabezpečenie
Splatnosť	22. 09. 2027
Viac informácií	https://dlhopis.com/dlhopis/adikia-grand-hotel

KOMENTÁR GRAF 3

Priemerná tržba na osobu a noc sa nám zvýšila z roku 2017 z hodnoty 67,04 na hodnotu 102,51 v roku 2021. Zároveň sa nám podarilo zvýšiť počet prenocovaní, pre COVID opatrenia pre príklad uvádzame prenocovania za mesiac júl, z 4956 prenocovaní v roku 2017 na 7068 prenocovaní v roku 2021. V rekordnom mesiaci august 2021 sme dosiahli priemernú predajnú cenu za izbu bez extrasov 148,45 eur oproti 54,16 eur v roku 2017. Ukazovateľ RevPar, ktorý vyhodnocuje spolu predajnú cenu za izbu a obsadenosť dosiahol v auguste 2021 hodnotu 106,90 eur, čo je výrazne zvýšenie oproti roku 2017 v hodnote 39,86 eur. Toto sa podarilo dosiahnuť vďaka zvýšeniu kvality poskytovaných služieb, ktorá bola dosiahnutá rekonštrukciou izieb, wellness a SPA priestorov.