



Hoteli
Zadar d.d.

Zadar, Vlahe Paljetka 2

SKRAĆENI PROSPEKT

UVRŠTENJE DIONICA IZDAVATELJA
HOTELI ZADAR d.d.
NA BURZOVNU KOTACIJU JAVNIH DIONIČKIH DRUŠTAVA

Savjetnik pri uvrštenju:
RAST d.o.o.
Varaždin, R. Boškovića 20

Varaždin, lipanj 2003. godine

Članovi Nadzornog odbora i Uprave društva HOTELI ZADAR d.d., čija su imena navedena u ovom Skraćenom prospektu, prihvaćaju odgovornost za njegov sadržaj.

Za istinitost i potpunost informacija koje sadrži Skraćeni prospekt odgovaraju isključivo Izdavatelj, osobe navedene u prospektu i druge osobe koje su se prospektom koristile za prikriivanje ili lažno prikazivanje materijalnih činjenica, neovisno o tome jesu li navedene u Skraćenom prospektu i je li ga ili nije odobrila Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske.

Sukladno Zakonu o tržištu vrijednosnih papira i Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem (Narodne novine br. 61/1997), ovaj Skraćeni prospekt je odobren od Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Time je potvrđeno da sadrži sve podatke utvrđene zakonom i propisima Republike Hrvatske, te da može biti objavljen.

Revizor Izdavatelja je društvo BREST-REVIZIJA d.o.o. iz Zadra, Rivanjski prilaz 7, koje je obavilo reviziju financijskih izvještaja za 2002. godinu. Na financijske izvještaje je dato pozitivno mišljenje revizora, a sadržano je u Skraćenom prospektu.

Savjetnik pri uvrštenju dionica Izdavatelja na Kotaciju javnih dioničkih društava je brokersko društvo RAST d.o.o. Varaždin, Ruđera Boškovića 20.

Ovaj Skraćeni prospekt ne predstavlja ponudu za prodaju ili poziv za kupnju od strane ili za račun Izdavatelja ili RAST d.o.o. ili od strane ili za račun druge osobe koja je s njima povezana, njihovih afilacija ili predstavnika. Skraćeni prospekt se ne smije smatrati preporukom za kupnju dionica Izdavatelja, a svaki potencijalni ulagatelj upućuje se na vlastitu ocjenu financijskog položaja i poslovanja Izdavatelja. Potencijalni ulagatelju upućuju se da razmotre poglavlje "Čimbenici rizika".

SADRŽAJ

	Stranica
1. UVOD	4
2. PODACI O VRIJEDNOSNOM PAPIRU	5
2.1. Vrsta vrijednosnog papira i oznaka serije	5
2.2. Tvrtka, sjedište i adresa Izdavatelja	5
2.3. Mjesto vođenja evidencije o dionicama i dioničarima	5
2.4. Oznaka dionica	5
2.5. Mjesto i datum izdavanja dionica	5
2.6. Prava vlasnika dionica i obveze Izdavatelja	5
2.7. Oporezivanje dividende	6
2.8. Oporezivanje kod prodaje dionica	6
2.9. Oporezivanje kapitalne dobiti	6
2.10. Institucije preko kojih Izdavatelj podmiruje svoje financijske obveze prema dioničarima	7
2.11. Ograničenja u prijenosu dionica	7
2.12. Cijena i način određivanja cijene dionica	7
3. ČIMBENICI RIZIKA	7
3.1. Sigurnosni rizik	7
3.2. Ekološki rizik	7
3.3. Rizik gubitka poslovnih kapaciteta	8
3.4. Rizik turističke grane gospodarstva	8
3.5. Rizik makroekonomskih kretanja	8
3.6. Valutni rizik	8
3.7. Rizik tržišta kapitala	9
4. PODACI O IZDAVATELJU	9
4.1. Tvrtka, sjedište i pravni oblik	9
4.2. Trgovački registar	9
4.3. Iznos upisanog, uplaćenog i odobrenog kapitala	9
4.4. Podaci o vladajućem društvu	10
4.5. Broj glasova u glavnoj skupštini Izdavatelja i broj vlastitih dionica	10
4.6. Broj dioničara s pravom glasa, popis dioničara s najvećim brojem glasova	10
4.7. Broj i struktura zaposlenih	11
5. PREDMET POSLOVANJA IZDAVATELJA	11
5.1. Ciljevi poslovanja	11
5.2. Predmet poslovanja – djelatnosti	11
5.3. Podaci o poslovnim kapacitetima izdavatelja	12
5.3.1. Hotel KOLOVARE	12
5.3.2. Hotel ZAGREB	12
5.3.3. Poslovna zgrada LANTERNA	12
5.3.4. Upravna zgrada i skladišni prostor	13
5.4. Ovisnost o tuđim patentima i licencama	

6. PODACI O IMOVINI I ZADUŽENOSTI, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITKU I GUBITKU IZDAVATELJA	13
6.1. Bilanca na dan 31.12.2002. godine	13
6.2. Analiza supstance, likvidnosti i financijske stabilnosti	14
6.3. Koeficijent tekuće likvidnosti	14
6.4. Stupanj zaduženosti	14
6.5. Pregled dugoročnih i kratkoročnih kredita	15
6.6. Račun dobiti i gubitka za 2002. godinu	15
6.7. Ekonomičnost poslovanja	16
6.8. Produktivnost	16
6.2. Gotovinski tijek do 1.1.2002. do 31.12.2002. godine	16
7. SUDSKI SPOROVI	17
8. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI IZDAVATELJA	17
9. REVIZOR FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	17
10. INTERES ČLANOVA UPRAVE I NADZORNOG ODBORA	17
10.1. Uprava	17
10.2. Nadzorni odbor	18
11. OPĆE INFORMACIJE	18
11.1. Odobrenja	18
11.2. Promjene u financijskom i poslovnom položaju	18
11.3. Obrtni kapital	18
11.4. Opcije i materijalni ugovori	18
11.5. Tereti na nekretnine – hipoteke	18
11.6. Izjava članova Nadzornog odbora i Uprave	19
11.7. Dokumentacija na uvid	19
12. PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA	19
12.1. Uprava	19
12.2. Nadzorni odbor	19
13. SAVJETNIK PRI UVRŠTENJU NA KOTACIJU JAVNIH DIONIČKIH DRUŠTAVA	20
14. POPIS SUDIONIKA	21
15. POTPISNICI SKRAĆENOG PROSPEKTA	22
16. MIŠLJENJE OVLAŠTENOG REVIZORA O REALNOSTI I OBJEKTIVNOSTI FINANCIJSKOG STANJA I REZULTATA POSLOVANJA ZA POSLOVNU 2002. GODINU (S BILJEŠKAMA)	23

1. UVOD

Prema kriterijima iz članka 114. Zakona o tržištu vrijednosnih papira (Narodne novine br. 84 od 17. srpnja 2002. godine – dalje: Zakon), društvo HOTELI ZADAR d.d. (dalje: Izdavatelj) smatra se "javnim dioničkim društvom" (dalje: JDD), a izdane dionice mora uvrstiti na burzu u Kotaciju javnih dioničkih društava (dalje: Kotacija JDD). Prije uvrštenja dionica u kotaciju JDD, Izdavatelj je dužan izraditi Skraćeni prospekt, pribaviti odobrenje Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske na prospekt i objaviti ga kod uvrštenja dionica na kotaciju JDD. Sadržaj skraćenog prospekta propisan je Zakonom (čl. 21). Dakle, svrha izrade i objave Skraćenog prospekta nije novo izdavanje vrijednosnih papira i temeljem toga prikupljanje sredstava, već ispunjenje navedene zakonske obveze radi uvrštenja dionica na burzovnu Kotaciju javnih dioničkih društava.

Dionice Izdavatelja, čije uvrštenje na kotaciju JDD je predmet ovog Skraćenog prospekta, izdane su 31. siječnja 1994. godine u postupku pretvorbe društvenog poduzeća HOTELI ZADAR u dioničko društvo (rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju br. 01-02/92-07/1198).

2. PODACI O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

Od dana svog ustroja kao dioničkog društva 31. siječnja 1994. godine, izdavatelj HOTELI ZADAR d.d., sa sjedištem u Zadru, Vlahe Paljetka 2, izdao je jednu seriju (serija A) redovnih dionica na ime. Dionice su izdane u nematerijaliziranom obliku – kao elektronski zapisi sada pohranjeni u depozitoriju Središnje depozitarne agencije d.d. (dalje: SDA). Dionice su deponirane na računima njihovih vlasnika – dioničara Izdavatelja u SDA.

2.1. Vrsta vrijednosnog papira i oznaka serije

Temeljni kapital Izdavatelja u iznosu 58.474.750,00 kn (protuvrijednost 15.490.000,00 DEM) podijeljen je na 154.900 redovnih dionica na ime serije A, svaka nominalne vrijednosti 377,50 kn (protuvrijednost 100 DEM). Dionice ne nose kontrolne brojeve. Dionice su u nematerijaliziranom obliku – kao elektronski zapis.

2.2. Tvrtka, sjedište i adresa Izdavatelja

Izdavatelj je društvo HOTELI ZADAR dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam sa sjedištem u Zadru, Vlahe Paljetka 2. Skraćena tvrtka je: HOTELI ZADAR d.d.

2.3. Mjesto vođenja evidencije o dionicama i dioničarima

Sve dionice su vode se na računima njihovih vlasnika u depozitoriju Središnje depozitarne agencije d.d. Zagreb, Ksaver 200.

2.4. Oznaka dionica

Sve dionice Izdavatelja nose oznaku:
burzovna oznaka (ticker): HZDZ-R-A
ISIN oznaka: HRHZDZRA0001
CFI oznaka je: ESVUFR

2.5. Mjesto i datum izdavanja dionica

Sve dionice Izdavatelja izdane su 31. siječnja 1994. godine u Zadru, kao dio postupka pretvorbe društvenog poduzeća HOTELI ZADAR u dioničko društvo (na temelju rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju br. 01-02/92-07/1198).

2.6. Prava vlasnika dionica i obveze Izdavatelja

Vlasnik dionica Izdavatelja ima pravo glasa u Glavnoj skupštini Izdavatelja, pravo na učešće u podjeli dobiti (dividendu) i pravo na ostatak stečajne odnosno likvidacijske

mase. Svaka dionica nosi jedan glas. Vlasnik dionica ima pravo na informacije i obaviještenost o radu Izdavatelja.

Ako Glavna skupština donese odluku o isplati dividende, nju Izdavatelj isplaćuje dioničaru u gotovini na njegovu adresu, na blagajni Izdavatelja ili na njegov račun u banci, a Izdavatelj može odlučiti da to obavlja Središnja depozitarna agencija. Dioničar odlučuje da li će mu se isplata dividende obaviti u gotovni ili na njegov račun u banci. Udio u dobiti razmjeran je broju dionica u vlasništvu dioničara u odnosu na ukupan broj dionica Izdavatelja koje nose pravo na dividendu, pod uvjetom da na dionicama nema tereta kojim je pravo na dividendu preneseno na vjerovnika.

Izdavatelj je u obvezi sazvati Glavnu skupštinu najmanje jednom godišnje, a bez odgađanja ako se uoči da Izdavatelj posluje s gubitkom. Izdavatelj je obvezan obavještavati dioničare o poslovanju, te o svim podacima koji su važni za odlučivanje.

Izdavatelj još nije isplaćivao dividendu na dionice HZDZ-R-A.

2.7. Oporezivanje dividende

Dividenda koju ostvare fizičke osobe, a koja se odnosi na dobit ostvarenu u 2002. godini, oporezuje se po stopi od 15%. Ovisno o mjestu prebivališta dioničara, na obračunati porez se obračunava i prizrez po stopi koju određuje općina odnosno grad u kojem je prebivalište dioničara. Za pravne osobe porez na dividendu se ne obračunava.

Za strane pravne osobe dividendu se oporezuje porezom na dobit i to kao porez po odbitku po stopi 15% osim ako Republika Hrvatska s državom, u kojoj je sjedište dioničara, ima zaključen ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja.

2.8 Oporezivanje kod prodaje dionica

Prodaja i drugo rasplaganje dionicama ne oporezuje se.

2.9. Oporezivanje kapitalne dobiti

Kapitalna dobit se posebno ne oporezuje. Kod fizičkih osoba – poreznih obveznika u Republici Hrvatskoj, kapitalna dobit ne ulazi u osnovicu poreza na dohodak i ne oporezuje se.

Kod pravnih osoba kapitalna dobit ulazi u osnovicu poreza na dobit koja se oporezuje stopom od 20%.

2.10. Institucije preko kojih Izdavatelj podmiruje financijske obveze prema dioničarima

Financijske obveze prema dioničarima Izdavatelj podmiruje direktno ili preko:

SPLITSKA BANKA d.d. Split, R. Boškovića 16
račun br. 2330003-1100018623

NOVA BANKA d.d. Zagreb, D. Budaka 1d
račun br. 2407000-1100017569

2.11. Ograničenja u prijenosu dionica

Ne postoje nikakva ograničenja u pogledu prava dioničara da obavlja njihov prijenos (prodaja, darovanje, nasljeđivanje, fiducijarni prijenos). Dionice se mogu slobodno teretiti svim vrstama tereta koje prihvaća vjerovnik.

Kod Hrvatskog fonda za privatizaciju je rezervirano 3.051 redovnih dionica na ime, serije A, do okončanja započetih postupaka razrješenja imovinsko pravnih odnosa nad nekretninama. Ovim dionicama ne može se raspolagati osim u svrhu za koju su rezervirane.

2.12. Cijena i način određivanja cijene dionica

Tržišna cijena dionice je promjenjiva, a njezin tečaj se određuje na tržištu / burzi. Do trenutka izrade ovog prospekta, dionicama Izdavatelja trgovalo se na Varaždinskoj burzi (kotacija "slobodno tržište"). Posljednje trgovanje dionicama Izdavatelja na Varaždinskoj burzi ostvareno je 2000. godine.

3. ČIMBENICI RIZIKA

3.1. Sigurnosni rizik

Poslovanje Izdavatelja ovisno je o spremnosti turista da putuju i da odmor provedu izvan svoje zemlje odnosno mjesta prebivališta. Zbog toga je politička stabilnost na globalnoj i regionalnoj razini važan čimbenik kod donošenja odluka potencijalnih turista o mjestu odmora, a što ima direktne posljedice na rezultate poslovanja Izdavatelja.

3.2. Ekološki rizik

Interes gostiju za turističke usluge Izdavatelja u korelaciji su s kvalitetom mora i obale gdje oni borave. Moguća zagađenja mora i obale većih razmjera (napr. havarije tankera – izljevi nafte, zagađenje kemikalijama i sl.), cvjetanje mora kao posljedice zagađenja mora i klimatskih uvjeta mogu imati izravan utjecaj na broj gostiju odnosno rezultate poslovanja Izdavatelja.

Korisnici usluga hotela KOLOVARE nisu samo turisti već i poslovni ljudi koji odsjedaju u Zadru kao poslovnom i županijskom središtu tog dijela Hrvatske. Zbog te činjenice je ekološki rizik za Izdavatelja manje izražen u odnosu na društva koji svoje hotelske usluge pružaju turistima čiji dolazak je motiviran primarno odmorom.

3.3. Rizik gubitka poslovnih kapaciteta

Izdavatelj koristi kredite više banaka. Kao osiguranje otplate kredita upisana je hipoteka na dio imovine Izdavatelja – nekretnine (vidi točku 11.5. "Tereti na nekretnine - hipoteke").

U okolnostima u kojima bi, zbog bilo kojeg razloga, bilo bitno poremećeno poslovanje Izdavatelja, koje bi se odrazilo na namogućnost otplata kredita i rezultiralo ovrhom dijela ili cijele imovine pod hipotekom, to bi onemogućilo Izdavatelja u obavljanju osnovne djelatnosti.

3.4. Rizik turističke grane gospodarstva

Turizam, kao gospodarska grana, ima sezonski karakter. Neujednačenost inteziteta poslovanja tijekom godine ima za posljedicu da je poslovanje u dijelu godine (dio jeseni i proljeća, te zima) manje produktivno.

Kod Izdavatelja je to manje izraženo, u odnosu na većinu drugih hotelsko – turističkih poduzeća, zbog činjenice da je hotel KOLOVARE radi cijele godine (odnos broja gostiju u mjesecu siječnju i lipnju 2002. godine bio je u razmjeru 1:3), a zakupnina ostvarena iznamljivanjem poslovnog prostora je konstantan iznos i nije sezonski uvjetovan.

3.5. Rizik makroekonomskih kretanja

Makroekonomska kretanja u RH, posebno kretanje tečaja te cijena roba i usluga direktno se odražavaju na konkurentnost Izdavatelja na globalnom turističkom tržištu i utječu na odluke gostiju o mjestu boravka.

Zbog dominantne zastupljenosti stranih gostiju kod Izdavatelja važan utjecaj na donošenje njihovih odluka u potrošnji, posebno vanpansionskoj, imaju makroekonomska kretanja u RH (tečaj kune u odnosu na njihove domicilne valute, cijene roba i usluga u RH i dr.).

3.6. Valutni rizik

Obveza otplate kredita koje koristi Izdavatelj, ugovorenih uz valutnu klauzulu, u svom iznosu u domicilnoj valuti ovisna je o kretanju tečaja kune prema EUR i USD, te kretanju kamatnih stopa. Negativne aspekte tečajnih razlika kod kredita dijelom kompenzira činjenica da oko trećinu prihoda Izdavatelj ostvaruje u EUR.

3.7. Rizik tržišta kapitala

Investiranje u dionicu, kao vrijednosnicu, je rizičnije od investiranja u neke druge vrijednosne papire, posebno dužničke. Međutim, pruža mogućnost ostvarenje većih prinosa od dužničkih vrijednosnica.

Tržište kapitala u RH još nije dovoljno razvijeno. Primarno se to odnosi na njegovu (ne)likvidnost, pa se investitor izlaže riziku nemogućnosti obavljanja transakcija u željenom trenutku.

4. PODACI O IZDAVATELJU

4.1. Tvrtka, sjedište i pravni oblik

Tvrtka Izdavatelja je: HOTELI ZADAR dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Zadar, Vlahe Paljetka 2.

Komunikaciju s Izdavateljem moguće je ostvariti:

- telefonom: (023) 211 096
- telefaskom: (023) 317 000
- elektronskom poštom: hotel-kolovare-zadar@zd.hinet.hr

Podaci o Izdavatelju nalaze se na njegovim web stranicama na Internetu: www.tel.hr/hotel-kolovare-zadar/

Skraćena tvrtka je: HOTELI ZADAR d.d.

Izdavatelj je organiziran kao dioničko društvo prema pravu Republike Hrvatske.

4.2. Trgovački registar

Izdavatelj je registriran u registru Trgovačkog suda u Zadru, MBS 060011234. Prije osnivanja Trgovačkog suda u Zadru, Izdavatelj je bio registriran pri Trgovačkom sudu u Splitu.

4.3. Iznos upisanog, uplaćenog i odobrenog kapitala

Iznos upisanog temeljnog kapitala je 58.474.750,00 kn, odnosno protuvrijednost 15.490.000 DEM. Temeljni kapital je u cijelosti uplaćen. Društvo nema odobrenog kapitala.

4.4. Podaci o vladajućem društvu

U smislu odredbi članka 475. Zakona o trgovačkim društvima, društvo ALPINE HOTELS ASSOCIATES LLC sa sjedištem u SAD, New Jersey, 07620 Alpine, p.o.box 135, je vladajuće društvo.

ALPINE HOTELS ASSOCIATES LLC je vlasnik 81.334 dionica Izdavatelja, što čini udio od 52,50% u temeljnom kapitalu, odnosno isto toliko glasova u Glavnoj skupštini dioničara na dan 30. travnja 2003. godine. Kod izračuna udjela u glasovanju na Glavnoj skupštini uzeta je u obzir činjenica da Izdavatelj nema vlastitih dionica (tezorske dionice). Na temelju te činjenice, ALPINE HOTELS ASSOCIATES LLC ima mogućnost ostvarivanja preovladavajućeg utjecaja kod Izdavatelja.

4.5. Broj glasova u glavnoj skupštini Izdavatelja i broj vlastitih dionica

Izdavatelj na dan 30. travnja 2003. godine ukupan broj glasova u Glavnoj skupštini jednak je količini izdanih redovnih dionica na ime i iznosi 154.900 glasova.

4.6. Broj dioničara s pravom glasa, popis dioničara s najvećim brojem glasova

Broj dioničara Izdavatelja, koji na dan 30. travnja 2003. godine raspolažu s pravom glasa u Glavnoj skupštini iznosi 394. Na isti dan samo dva dioničara imala su više od 5% glasova u Glavnoj skupštini:

1. Alpine Hotel Associates LLC s 81.334 glasova odnosno 52,5074% od ukupnog broja glasova,
2. Hrvatski fond za privatizaciju s 32.530 glasova odnosno 21,0006% od ukupnog broja glasova u Glavnoj skupštini.

Popis 10 dioničara s najvećim brojem glasova u Glavnoj skupštini na dan 30. travnja 2003. godine prikazan je slijedećom tablicom:

Red.broj	Dioničar	Količina dionica	Udio glasova %
1	ALPINE HOTEL ASSOCIATES LLC	81.334	52,5074
2	HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU	32.530	21,0006
3	PANJOL-TUFLIJA ZRINKA	3.721	2,4022
4	BORELLI IGOR	2.857	1,8444
5	RELJA PAVLE	1.547	0,9987
6	RELJA TATJANA	516	0,3331
7	GRDOVIĆ MARINA	516	0,3331
8	RELJA PETAR	516	0,3331
9	BUTERIN JOSO	321	0,2072
10	BORELLI GORAN	297	0,1917
	UKUPNO (1 - 10)	124.155	80,1515

4.7. Broj i struktura zaposlenih

Izdavatelj je na dan 31. svibnja 2003. godine imao 83 stalno zaposlene osobe. Izdavatelj je tijekom glavne turističke sezone u 2002. godini, uz stalno zaposlene, imao 12 sezonskih djelatnika tijekom srpnja i kolovoza.

Kvalifikacijska struktura stalno zaposlenih kod Izdavatelja na dan 31. svibnja 2003. prikazana je slijedećom tablicom:

Kvalifikacija	VSS	VŠS	SSS	VKV	KV	NKV	Ukupno
Broj zaposlenih	8	5	10	3	34	23	83

5. PREDMET POSLOVANJA IZDAVATELJA

5.1. Ciljevi poslovanja

Cilj poslovanja Izdavatelja je povećanje njegove imovine i financijskih rezultata, a time i vrijednosti dionica. Ostvarenje tog cilja se postiže ulaganjem i poslovanjem kroz djelatnost pružanja hotelskih i drugih usluga.

5.2. Predmet poslovanja – djelatnosti

Kod Trgovačkog suda u Zadru Izdavatelj je registrirao slijedeće djelatnosti:

- Hoteli
- Hoteli i moteli, s restoranom
- Kampovi i dr. vrste smješt. za kraći boravak
- Kampovi i kampirališta
- Restorani
- Barovi
- Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- Trg. na veliko hranom, pićima, duhan. proizv.
- Trgovina na malo u nespecializiranim prod.
- Trgovina na malo voćem i povrćem
- Trgovina na malo mesom i mesnim proizvodima
- Trgovina na malo alkoholnim i drugim pićima
- Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- Iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu
- Ostale sportske djelatnosti
- Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- Razvijanje i organiziranje zdravstvenog turizma
- Posredovanje kod iznajmljivanja privatnih obiteljskih apartmana

- Obavljanje mjenjačkih poslova

5.3. Podaci o poslovnim kapacitetima Izdavatelja

5.3.1. Hotel KOLOVARE



Hotel KOLOVARE izgrađen je 1976. godine. Razina opremljenosti hotela je tri zvjezdice prema postojećoj kategorizaciji. Neto površina objekta je 12.683 m², a ukupna površina zemljišta na kojem je izgrađen je 8.764 m². Raspoloživo s 234 smještajne jedinice (450-500 kreveta), kuhinjom za 900 obroka u jednom turnusu, restoranom sa 600 sjedala, otvorenim bazenom, noćnim

barom, aperitiv barom i pet salona. Smješten je u Zadru, na samoj obali mora, u neposrednoj blizini najveće gradske plaže. Atraktivnosti lokacije doprinose blizina autobusnog i željezničkog kolodvora, te udaljenost od strogog centra grada od nepuna 2 km.



5.3.2. Hotel ZAGREB

Hotel ZAGREB izgrađen je 1902. godine. Neto površina objekta je 3.768 m², a ukupna površina zemljišta na kojem je izgrađen je 852 m². Smještena je u centru Zadra (lokacija "Poluotok"), uz gradsku rivu, neposredno uz glavnu gradsku prometnicu. Hotel nije u funkciji. Prizemlje hotela je dano u zakup.

5.3.3. Poslovna zgrada LANTERNA

Poslovna zgrada LANTERNA (prije hotel "Beograd") izgrađena je 1937. godine. Neto površina objekta je 2.470 m², a ukupna površina zemljišta na kojem je izgrađen je 536 m². Smještena je u centru Zadra (lokacija "Poluotok"), na ulazu u gradsku luku neposredno uz glavnu gradsku prometnicu. Zgrada je dana u zakup kao poslovni prostor.

5.3.4. Upravna zgrada i skladišni prostor

U poslovnoj zgradi bivše Tvornice duhana, Izdavalatelj je vlasnik i korisnik poslovnog prostora neto površine 1.470 m², od čega je 1.066 m² skladišni prostor, a 404 m² uredski i pomoćni prostor koji koriste Uprava i administrativno-stručne službe.

5.4. Ovisnost o tuđim patentima i licencama

Izdavalatelj ne koristi tuđe patente i licence, te nema drugih sličnih ugovornih obveza prema trećima.

6. PODACI O IMOVINI I ZADUŽENOSTI, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITKU I GUBITKU

6.1. Bilanca na dan 31. 12. 2002. godine

AKTIVA	2001. godina	2002. godina
A) DUGOTRAJNA IMOVINA	83.785.046	79.384.169
I NEMATERIJALNA IMOVINA	2.194.587	2.194.587
1. Osnivački izdaci	2.194.587	2.194.587
II MATERIJALNA IMOVINA	81.590.459	77.189.582
1. Zemljište i šume	8.568.346	8.556.600
2. Građevinski objekti	65.584.129	65.381.227
3. Postrojenja i oprema	4.347.050	3.160.820
4. Materijalna sredstva u pripremi	90.933	90.933
B) KRATKOTRAJNA IMOVINA	8.806.056	6.061.539
I ZALIHE	588.686	445.470
1. Sirovine i materijal	573.234	443.059
2. Trgovačka roba	6.321	2.410
3. Predujmovi	9.131	0
II POTRAŽIVANJA	3.257.778	2.704.732
1. Potraživanja od kupaca	3.164.938	2.281.225
2. Potraživanja od zaposlenih	28.986	21.932
3. Ostala potraživanja	63.852	401.573
III FINANCIJSKA IMOVINA	22.567	49.025
1. Vrijednosni papiri	22.567	49.025
IV NOVAC NA RAČUNU I BLAGAJNI	4.937.023	2.862.311
C) UKUPNO AKTIVA	92.591.103	85.445.708

PASIVA	2001. godina	2002. godina
A) KAPITAL I PRIČUVE	44.637.010	43.748.080
I UPISANI KAPITAL	58.474.747	58.474.747
II REVALORIZACIJSKE REZERVE	18.278.635	
III REZERVE	32.677	32.677
IV PRENESENI GUBITAK	28.345.412	13.870.415
V GUBITAK TEKUĆE GODINE	3.803.637	888.930
B) DUGOROČNE OBVEZE	38.630.330	36.520.266
1. Obveze prema kreditnim institucijama	38.630.330	21.401.150
2. Ostale dugoročne obveze		15.119.115
C) KRATKOROČNE OBVEZE	9.323.762	5.177.361
1. Obveze za predujmove, depozite i jamstva	57.996	
2. Obveze prema dobavljačima	8.416.314	3.866.770
3. Obveze prema zaposlenima	403.137	364.546
4. Obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe	284.142	392.165
5. Ostale kratkoročne obveze	162.171	553.879
D) UKUPNO PASIVA	92.591.103	85.445.708

6.2. Analiza supstance, likvidnosti i financijske stabilnosti

Izdavatelj je ostvario smanjenje ukupne imovine u 2002. godini za 7,72%, u kojoj je značajno smanjenje kratkotrajne imovine – za 31,17% u odnosu na onu 2001. godine. Odnos kratkoročne / dugoročne imovine u ukupnoj imovini je 7% / 93%.

Opis	2001.g.	2002.g.	Indeks
1	2	3	3:2
Kratkotrajna imovina	8.806.056	6.061.539	68,83
Dugotrajna imovina	83.785.046	79.384.169	94,75
Ukupno	92.591.102	85.445.708	92,28

6.3. Koeficijent tekuće likvidnosti

Opis	2001. g.	2002. g.
Kratkotrajna imovina	8.806.056	6.061.539
Kratkoročne obveze	9.323.762	5.177.361
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,94	1,17

U 2002. godini je došlo do povećanja koeficijenta tekuće likvidnosti zbog značajnog smanjenja kratkoročnih obveza. Postignuto je pokriće kratkoročnih obveza u kratkotrajnoj imovini.

6.4. Stupanj zaduženosti

Opis	2001. g.	2002. g.
Ukupne obveze	47.954.092	40.387.036
Ukupna aktiva	92.591.103	85.445.708
Stupanj zaduženosti - %	51,79	47,28

U 2002. godini, u odnosu na prethodnu, smanjio se stupanj zaduženosti Izdavatelja s 51,79% na 47,28%.

6.5. Pregled dugoročnih i kratkoročnih kredita

U nastavku je tablično prikazan popis kredita koje koristi Izdavatelj (davatelj kredita – banka, iznos kredita, ročnost i dospjeće prve i zadnje rate).

Red.br.	Kreditor	Iznos	Ročnost	Prva rata	Zadnja rata
1.	Splitska banka d.d.	322.005,02 EUR	3+7	30.9.2005	30.6.2012
2.	Splitska banka d.d.	146.566,30 USD	3+7	30.9.2005	30.6.2012
3.	Splitska banka d.d.	215.176,39 USD	3+7	30.9.2005	30.6.2012
4.	Nova banka d.d.	1.629.670,12 EUR	8	30.6.2003	31.3.2001
5.	Nova banka d.d.	358.152,95 EUR	8	31.3.2003	31.12.2010
6.	Londonski klub	148.019,55 USD	8	31.1.2003	31.7.2010
7.	Londonski klub	78.248,05 USD	4	31.1.2003	31.7.2006

6.6. Račun dobiti i gubitka

POZICIJA	2001. g.	2002. g.
A. POSLOVNI PRIHODI	19.187.772	21.598.731
1. Prihodi od prodaje u zemlji	10.710.877	13.365.949
2. Prihodi od prodaje u inozemstvu	7.702.569	7.082.497
3. Ostali poslovni prihodi	774.325	1.150.283
B. POSLOVNI RASHODI	21.253.077	22.510.825
I RASHODI RAZDOBLJA	21.253.077	22.510.825
1. Matrijalni troškovi	6.465.637	6.865.395
a) sirovine i materijal	3.629.722	3.919.526
b) prodane robe	71.582	66.522
c) usluge	2.764.332	2.879.345
2. Troškovi osoblja	6.951.407	6.605.829
3. Amortizacija i vrijed.uskl. dug. imovine	4.276.469	4.827.704
6. Ostali troškovi poslovanja	3.559.563	4.211.896
C) FINANCIJSKI PRIHODI	1.776.005	879.735
1. Prihodi od ostalih interesa i slični prihodi s nepovezanim poduzećima	1.776.005	879.735
D) FINANCIJSKI RASHODI	4.227.332	1.926.360
1. Kamate iz odnosa sa povez. društvima		
2. Kamate iz odnosa sa nepovezanim društvima	4.227.332	1.926.360
E) UKUPNI PRIHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA (A+C)	20.963.778	22.478.466
F) UKUPNI RASHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA (B+D)	25.480.409	24.437.486
G) IZVANREDNI PRIHODI	753.883	1.108.075
H) IZVANREDNI RASHODI	40.889	38.286
I) UKUPNI PRIHODI (E+G)	21.717.661	23.586.542
J) UKUPNI RASHODI (F+H)	25.521.299	24.475.472
K) GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	3.803.637	888.930
L) GUBITAK NAKON OPOREZIVANJA	3.803.637	888.930

6.7. Ekonomičnost poslovanja

Opis	2001. g.	2002. g.	Indeks
Poslovni prihodi	19.187.772	21.598.731	112
Poslovni rashodi	21.253.077	22.510.825	106
Ekonomičnost poslovanja	0,90	0,96	

Izdavatelj je 2002. godinu, kao i prethodu, poslovao s gubitkom. Pozitivano je što poslovni prihodi rastu brže od poslovnih rashoda, što je rezultiralo manjim gubitkom i povećanjem ekonomičnosti poslovanja.

6.8. Produktivnost

Opis	2002. g.
Poslovni prihodi	21.598.731
Prosječan broj zaposlenih	83
Prihod po zaposlenom (kn/zaposl.)	260.225,67

U 2002. godini ostvaren je poslovni prihod od 260.225,67 kuna po zaposlenom.

6.9. Gotovinski tijek od 1.1.2002. do 31.12.2002. godine u 000 kn.

Pozicija	2001. g.	2002. g.
I Novčani tijek od poslovnih aktivnosti (zbroj 1 do 5)	9.791	-247
1. Dobit	-2.872	-889
2. Amortizacija	4.276	4.828
3. Povećanje/smanjenje vrijednosti zaliha	-90	355
4. Povećanje/smanjenje ostalih kratkoročnih potraživanja	202	
5. Povećanje/smanjenje kratkoročnih obveza prema dobav.	8.275	-4.541
II Novčani tok od investicijskih aktivnosti	691	616
6. Kupnja materijalne i nematerijalne dugotrajne imovine	691	616
III Novčani tok od financijskih aktivnosti	-8.924	-2.443
7. Povećanje/smanjenje dugoročnih obveza s osnove zajmova i kredita	-8.924	-2.443
IV Neto povećanje/smanjenje novčanih sredstava i novčanih ekvivalenata (I+II+III)	1.558	-2.074
V Novčana sredstva i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	3.379	4.937
VI Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja (IV+V)	4.937	2.863

Potencijalni ulagatelji upućuju se na izvješće i bilješke revizora uz bilancu, račun dobiti i gubitka i izvješće o novčanom tijeku koji su sadržani kao prilog u ovom Skraćenom prospektu.

7. SUDSKI SPOROVI

Izdavatelj vodi kod hrvatskih sudova sporove u kojima se pojavljuje kao tužitelj odnosno ovrhovoditelj. Protiv Izdavatelja, kao tuženika, ne vodi se niti jedan sudski spor.

Značajniji sporovi u kojima se Izdavatelj pojavljuje kao tužitelj/ovrhovoditelj:

1. HOTELI ZADAR d.d. / Nogometni klub ZADAR., radi isplate iznosa od 646.877,40 kn. U predmetnom postupku donesena je II-stupanjska presuda u korist HOTELA ZADAR d.d.
2. HOTELI ZADAR d.d. / HRVATSKE CESTE ZAGREB, u kojem je u tijeku I-stupanjski postupak, a utužen je ukupni iznos od 349.899,71 kn. U tijeku je postupak financijskog vještačenja.
3. HOTELI ZADAR d.d. / SUNTURIST d.d. Zadar u kojem je u tijeku ovršni postupak radi naplate po pravomoćnoj presudi kojom je Izdavatelju dosuđen iznos od 147.568,89 kn.

8. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI IZDAVATELJA

Na strateškoj liniji modernizacije smještajnih i drugih kapaciteta u 2003. godini planiran je investicioni projekt uređenja dijela hotela KOLOVARE (višenamjenska dvorana, sobe i hodnici) u predviđenom iznosu od 18.213.075,00 kn.

9. REVIZOR FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA

Reviziju poslovanja Izdavatelja u 2002. godini obavila je tvrtka BREST-REVIZIJA d.o.o. iz Zadra, Rivanjski prilaz 7. Izvješće nezavisnog revizora dioničarima Izdavatelja za poslovnu 2002. godinu nalazi se kao sastavni dio ovog Skraćenog prospekta. Reviziju je proveo ovlašteni revizor Ervin Colić. Direktor društva je Gordana Marinić.

10. INTERES ČLANOVA UPRAVE I NADZORNOG ODBORA

Članovi Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja imaju u vlasništvu dionice Izdavatelja.

10.1. Uprava

1. Ivo Dević - predsjednik Uprave vlasnik je 100 dionica i istog broj glasova što čini 0,0646% ukupnog broja glasova u Glavnoj skupštini.

10.2. Nadzorni odbor

Slavko Ivanov – član Nadzornog odbora vlasnik je 127 dionica i istog broja glasova što čini 0,00819% ukupnog broja glasova u Glavnoj skupštini. Supruga Mira Ivanov vlasnica je 111 dionica i istog broja glasova, što čini 0,0716% ukupnog broja glasova u Glavnoj skupštini.

11. OPĆE INFORMACIJE

11.1. Odobrenja

Izdavanje ovog Skraćenog prospekta odobrila je Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske čime potvrđuje, čime potvrđuje da je ovaj Skraćeni prospekt izrađen po propisima Republike Hrvatske.

Osim toga, Skraćeni prospekt odobrili su i potpisali članovi Nadzornog odbora i Uprave Izdavatelja.

11.2. Promjene u financijskom i poslovnom položaju

Prema saznanjima Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja, nakon 31. 12. 2002. godine nije bilo značajnijih promjena u financijskom i poslovnom položaju Izdavatelja.

11.3. Obrtni kapital

Uprava je mišljenja da Izdavatelj ima dovoljno obrtnog kapitala za sadašnje potrebe. Povremene potrebe zadovoljavaju se kratkoročnim zaduživanjem.

11.4. Opcije i materijalni ugovori

Na datum objave ovog Skraćenog prospekta ne postoje nikakve opcije na dionice Izdavatelja.

11.5. Tereti na nekretnine – hipoteke

Na dio imovine Izdavatelja upisano je založno pravo odnosno prijenos vlasništva u svrhu osiguranja (fiducijarni prijenos) u korist poslovnih banaka - kao osiguranje po danim dugoročnim kreditima. Tereti su prikazani slijedećom tablicom:

Nekretnina	Hipoteka u korist (ili drugi tereti)
HOTEL KOLOVARE	Nova banka d.d. i Hrvatska banka za obnovu i razvoj za 59.352.000,00 kn
HOTEL ZAGREB	Nova banka d.d. i Splitska banka d.d. za 2.539.000,00 kn
POSLOVNA ZGRADA LANTERNA	Splitska banka d.d. za 1.497.000,00 kn

11.6. Izjava članova Uprave i Nadzornog odbora

Potpisom ovog Skraćenog prospekta članovi Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja daju slijedeću izjavu:

“Prema našem uvjerenju i u skladu sa svim našim saznanjima i podacima kojima raspolažemo, izjavljujemo da svi podaci iz ovog prospekta čine cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog posložaja i poslovanja Izdavatelja, prava sadržanih u vrijednosnim papirima na koje se odnose, te da činjenice koje bi mogle utjecati na potpunost i istinitost ovog prospekta nisu izostavljene.”

11.7. Dokumentacija na uvid

Kopije niže navedenih dokumenata mogu se dobiti na uvid kod Izdavatelja HOTELI ZADAR d.d., Zadar, Vlahe Paljetka 2, tijekom uobičajenog radnog vremena od ponedjeljka do petka u razdoblju od 14 dana po odobrenju Skraćenog prospekta:

1. Skraćeni prospekt
2. Statut
3. Izvod iz sudskog registra
4. Izvješće revizora dioničarima Izdavatelja o provedenoj reviziji financijskih izvještaja za 2002. godinu s bilješkama

12. PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA IZDAVATELJA

12.1. Uprava

1. IVO DEVIĆ, JMBG: 1205951383923, Zadar, Put Pudarice 15/B, predsjednik Uprave

12.2. Nadzorni odbor

1. MILAN MILETIĆ, JMBG: 2208954383935, Rtina, Rtina 57, predsjednik Nadzornog odbora
2. BOŽO ČOLAK, JMBG: 1706958330077, Ražanac, Krneza 9, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
3. SLAVKO IVANOV, JMBG: 2305941383907, Zadar, Ulica Tina Ujevića 28, član Nadzornog odbora
4. SONJA PERIČIĆ, JMBG: 1312967388926, Zadar, Put Pudarice 34/A, član Nadzornog odbora
5. VESNA MILETIĆ, Putovnica broj: 110714616, Sjedinjene Američke Države, New Jersey 07 620, Alpine, P.O. Box 135

13. SAVJETNIK PRI UVRŠTENJU NA KOTACIJU JAVNIH DIONIČKIH DRUŠTAVA

RAST d.o.o. Varaždin, Ruđera Boškovića 20, Društvo za poslovanje vrijednosnim papirima, MB 3906272

MLADEN OSTRIČKI, JMBG 2201950320004, Varaždin, Zagrebačka 212 - direktor

14. POPIS SUDIONIKA

Izdavatelj:

HOTELI ZADAR d.d. za ugostiteljstvo i turizam
23000 Zadar, Vlahe paljetka 2
Tel. (023) 211 096; Fax (023) 317 000
web: www.tel.hr/hotel-kolovare-zadar/

Revizor:

BREST-REVIZIJA d.o.o.
računovodstveni i revizijski poslovi, porezno savjetovanje
23000 Zadar, Rivanjski prilaz 7
Tel/fax: (023) 312 310

Savjetnik pri uvrštenju:

RAST d.o.o.
Društvo za poslovanje vrijednosnim papirima
42000 Varaždin, R. Boškovića 20
Tel. (042) 231 605; Fax (042) 231 611; E-mail: rast@rast.hr; web: www.rast.hr

15. POTPISNICI SKRAĆENOG PROSPEKTA

1. Ivo Dević – predsjednik Uprave _____
2. Milan Miletić - predsjednik Nadzornog odbora _____
3. Božo Čolak - zamjenik predsjednika Nadzornog odbora _____
4. Slavko Ivanov - član Nadzornog odbora _____
5. Sonja Peričić - član Nadzornog odbora _____
6. Vesna Miletić - član Nadzornog odbora _____
7. Mladen Ostrički – direktor RAST d.o.o. _____

**16. IZVJEŠĆE REVIZORA O OBAVLJENOJ REVIZIJI FINANCIJSKIH
IZVJEŠTAJA ZA 2002. GODINU S BILJEŠKAMA**

(Prilog)