



RYTERSKI RAJ

**SKRÓCONY PROFIL
DZIAŁALNOŚCI
OŚRODKA
NARCIARSKO-
REKREACYJNEGO
RYTRO Sp. z o.o.**

*(Partnerstwo Publiczno-Prywatne Gminy Rytro oraz
Małopolskiego Towarzystwa Inwestycyjnego)*

Oferta Sprzedaży:

87,95% udziałów Ośrodka Narciarsko-Rekreacyjnego Rytro Sp. z o.o.

Kontakt:

Ryszard Fryc

Prezes Zarządu

Małopolskie Towarzystwo Inwestycyjne

telefon: (018) 440 04 04

telefon komórkowy: 609 779 707

rf@bsn.pl



Ośrodek Narciarsko-Rekreacyjny Rytro Sp. z o.o.

Dane Adresowe:

Al. Wolności 17, 33-00 Nowy Sącz

Kontakt:

Tel: (18) 414 35 16 ; (18) 440 04 04; (+48) 609 779 707

fax: (18) 541 77 69

Adres www:

www.ryterskiraj.pl

NIP:

734-29-77-664

KRS:

0000171120

REGON:

492910040

Działalność podstawowa Ośrodka

Misją funkcjonowania Ośrodka Narciarsko-Rekreacyjnego Rytro Sp. z o.o. jest stworzenie sportowo-rekreacyjnego kompleksu obiektów z zapleczem hotelowym i gastronomicznym. Oferta skierowana jest do osób poszukujących zarówno relaksacyjnego, jak i aktywnego wypoczynku ze szczególnym uwzględnieniem sportów, które mogą być uprawiane w górach. Ośrodek oferuje następujące, bardzo zróżnicowane, usługi turystyczne:

- nowoczesny, czteroosobowy wyciąg krzesełkowy firmy Doppelmayr z taśmą przesuwczą o zdolności przewozowej 2000 osób/godz,
- wyciąg orczykowy dla narciarzy początkujących (firmy Sztokfisz) o zdolności przewozowej 900 osób/godz,
- wyciąg dywanowy dla dzieci - ośła łączka (firmy SunKid), o zdolności przewozowej 600 osób/godz,
- trasy narciarskie z systemem sztucznego zaśnieżania (10 armatek) oraz systemem sztucznego oświetlenia,

- wypożyczalnię sprzętu narciarskiego wraz z punktem serwisowym,
- dwukilometrową pętlę do biegów narciarskich
- szkołę narciarską oraz szkołę jazdy na snowboardzie,
- wyjazdy wyciągiem krzeselkowym na szczyt Jastrzębskiej Góry,
- taras widokowy z krajobrazem Beskidu Sądeckiego (wraz z Karczmą Rogasiowa Chata),
- trasy downhill,
- trasy rowerowo-rekreacyjne,
- Ablandia-park linowy,
- szlaki turystyczne,
- Nordic walking,
- korty tenisowe,
- spływ Popradem,
- grill-bar na dolnej stacji,
- duży parking, dwa hotele z kompleksem SPA i basenem, znajdujące się w pobliżu Ośrodka.



Historia i lokalizacja ośrodka

Ośrodek Narciarsko-Rekreacyjny RYTRO Sp. z o.o. założony został w 2003 roku przez Małopolskie Towarzystwo Inwestycyjne Sp. z o.o. oraz samorząd terytorialny Gminy Rytro. Ośrodek funkcjonuje pod marką „Ryterski Raj”. Położony jest w miejscowości Rytro w Beskidzie Sądeckim w woj. Małopolskim, ok. 20 km na południe od Nowego Sącza. Rytro jest znaną miejscowością turystyczną w Polsce z licznymi atrakcjami przyrodniczymi.

Struktura właścicielska Ośrodka

Obecnie właścicielami Ośrodka są:

- Gmina Rytro,
oraz
- Małopolskie Towarzystwo Inwestycyjne Sp. z o.o. w Nowym Sączu

Tabela 1. Struktura własnościowa kapitału Ośrodka Narciarsko-Rekreacyjnego RYTRO Sp. z o.o. [zł; %].

UDZIAŁOWIEC	LICZBA UDZIAŁÓW [SZT]	WARTOŚĆ UDZIAŁÓW [ZŁ]	UDZIAŁ W KAPITALE [%]
Gmina Rytro	2 690	1 345 000,00	12,05%
Małopolskie Towarzystwo Inwestycyjne Sp. z o.o.	19 630	9 815 000,00	87,95%
RAZEM	22 320	11 160 000,00	100,00%

Źródło: Opracowanie własne Inwestexpert Corporate Finance Sp. z o.o. na bazie danych z Ośrodka Narciarsko-Rekreacyjnego RYTRO Sp. z o.o.

Niniejszy dokument związany jest z ofertą sprzedaży udziałów, które są w posiadaniu Małopolskiego Towarzystwa Inwestycyjnego.

Posiadane aktywa Ośrodka

Ośrodek posiada znaczące zasoby majątkowe. Prowadzi działalność w oparciu m.in. o następujące własne środki trwałe:

- działki w obrębie Rytro i Rزتoki Ryterskiej o łącznej wartości rynkowej 2 525 464 zł (powierzchnia 5,67 ha),
- budynek szkółki narciarskiej, WC, GOPR, wypożyczalni oraz kas w części budynku „Gościniec Ryterski” o wartości rynkowej 320 000 zł,
- kolej linowa/krzeselkowa DOPPELMAYR Typu 4CFL wraz wyciągiem dywanowym, ratrakami, armatkami śnieżnymi, elektronicznym systemem dostępu oraz ciągnikiem rolniczym o wartości rynkowej 4 885 200 zł,
- budynki i budowle infrastruktury stacji (przepompownie, oświetlenie, kanalizacja itp.) o wartości księgowej netto 4 800 000 zł.



Zaznaczyć należy, iż Ośrodek do końca 2010 roku spłaci wszystkie zobowiązania leasingowe, jakimi obciążony jest jego majątek. Na dzień dzisiejszy zadłużenie wynikające z leasingu wraz z wykupem wynosi ok 200 000 PLN.

Oprócz działek własnych Ośrodek dzierżawi grunty (dzierżawa trzydziestoletnia) o łącznej powierzchni 22,88 ha, co do których posiada dodatkowo prawo pierwokupu po cenie niższej niż rynkowa.

Kluczowe atuty Ośrodka jako inwestycji:

- Szeroka gama atrakcji rekreacyjno-turystycznych w ofercie Ośrodka zarówno w sezonie zimowym jak i letnim dopasowana do wymagań klienta,
- Nowoczesna kolejka linowa/krzeselkowa, wyciąg orczykowy, karczma z tarasem widokowym, trasy narciarskie z systemem sztucznego zaśnieżania i oświetlenia,
- Nowe inwestycje w trakcie realizacji: Snowpark, park rajskich zjeżdżalni, summer tubing, sankostrada Alpinie Coaster, domki całoroczne, pensjonat z karczmą,
- Wysoka jakość infrastruktury towarzyszącej: baza noclegowa, gastronomiczna, drogowa, zaplecze socjalne,



- Wysoka wartość rynkowa nieruchomości będących własnością Ośrodka,
- Wysokie nakłady inwestycyjne poniesione w ostatnich latach na rzeczowy majątek trwały, które determinują niskie nakłady w latach przyszłych,
- Tereny, które ze względu na atrakcyjną lokalizację stanowią znaczną wartość rynkową,
- Bardzo duży potencjał rozwoju,
- Możliwość generowania wysokich zysków w przyszłości,
- Wysoki poziom bezpieczeństwa zapewniany odwiedzającym przez GOPR,
- Dogodne położenie komunikacyjne Ośrodka,
- Możliwość podjęcia współpracy z innymi podmiotami z regionu,
- Możliwość pozyskania środków z UE na rozwój regionu,
- Możliwość bardzo dobrej współpracy z miejscowym samorządem.



Potencjał Ośrodka

Ośrodek posiada bardzo duży potencjał biznesowy, który przy odpowiedniej strategii rozwoju może doprowadzić do znaczącej poprawy rentowności jego funkcjonowania. Obecna strategia Spółki ma na celu jej rozwój zarówno pod względem atrakcji oferowanych w okresie zimowym, jak i przede wszystkim letnim. W chwili obecnej Zarząd jest w trakcie realizacji kilku inwestycji, które mają na celu podnieść atrakcyjność Ośrodka w oczach klientów. Do tej pory zakończono m.in. I etap budowy karczmy z tarasem widokowym. Poza tym Ośrodek uzyskał już wszystkie pozwolenia formalno-prawne niezbędne do realizacji kolejnych inwestycji, które są w chwili obecnej na etapie projektowym, tj.:



Snowpark, park rajskich zjeżdżalni, summer tubing, sankostrada Alpine Coaster. Bardzo ważnymi inwestycjami z punktu widzenia dalszego rozwoju działalności Ośrodka są: budowa karczmy wraz z pensjonatem oraz domków całorocznych. Realizacja wszystkich planowanych inwestycji powinna znacząco poprawić pozycję rynkową Ośrodka, stworzyć pozytywną perspektywę rozwoju na kolejne lata jego działalności oraz podnieść jego wartość z punktu widzenia właściciela i potencjalnych inwestorów.