

Lisa 1.2. Estonia Spa Hotels AS – ettevõtte ülevaade pakkujatele

Dokumendi eesmärk

Käesoleva lisa eesmärk on anda pakkujatele lühike ülevaade Estonia Spa Hotels AS-ist. Dokument on mõeldud hankekutse lisamaterjalina, et aidata pakkujatel mõista ettevõtte suurust, ärioloogikat, varade üldist struktuuri ja kahe erineva kontseptsiooniga spaahotelli rolli ettevõttes.

Tegemist ei ole müügimemorandumi ega täieliku finants-, õigusliku või kinnisvara ülevaatega. Detailsed finants-, lepingu-, kinnisvara- ja operatiivinfo tehakse kättesaadavaks valitud teenusepakkujale töö käigus vastavalt kokkulepitud konfidentsiaalsusraamile.

Ettevõtte üldkirjeldus

Estonia Spa Hotels AS on Pärnus tegutsev spaaettevõtte, mille omanik on **100% Pärnu linn**. Ettevõtte tegutseb tänases aktsiaseltsi vormis alates **1994. aastast** ning kuulub Pärnu olulisemate majutus-, spaa- ja kuurortteenuste pakkujate hulka.

Ettevõtte koosseisu kuuluvad kaks erineva kontseptsiooni ja sihtrühmaga spaahotelli:

- **Estonia Resort Hotel & Spa**
- **Estonia Medical Spa & Hotel**

Ettevõtte peamine tugevus seisneb kahe erineva ärioloogikaga spaahotelli kombinatsioonis. Resort on suunatud eeskätt kaasaegsele heaoluspaa, puhkuse ja konverentsikliendi nõudlusele. Medical tugineb ravispaa, taastusravi, kuurortravi ja korduvkülastajate nõudlusele.

Kokku on ettevõttel **299 hotellituba**, millest **106 tuba** asub Estonia Resort Hotel & Spas ning **193 tuba** Estonia Medical Spa & Hotelis.

Ettevõtte põhinäitajad

Ettevõtte finants- ja tegevusnäitajad:

Näitaja	2025
Müügitulu	11,45 mln €
EBITDA	2,12 mln €
EBITDA marginaal	18,5%
Puhaskasum	1,08 mln €
ROE	14,2%
Keskmine täituvus	74%
Töötajate arv	204 (FTE)

Hinnanguline turuosa Pärnus 20% (kogu Pärnu linna ööbimiste arvust).

Kaks spaahotelli

1. Estonia Resort Hotel & Spa

Estonia Resort Hotel & Spa on heaoluspaa ja konverentsihotell Pärnu rannapiirkonnas. Hotell tegutseb aadressidel **A.H. Tammsaare pst 4A** ja **A.H. Tammsaare pst 6**.

Peamised näitajad ja teenused:

- **106 hotellituba**
- heaoluspaa ja konverentsikeskuse kontseptsioon
- restoran NOOT
- SPA & SAUN vee- ja saunakeskus
- heaolu- ja spaateenused
- konverentsikeskus
- 2025 käive: **6,25 mln €**
- 2025 EBITDA: **1,39 mln €**

Resorti eesmärk ettevõtte portfellis on teenindada kõrgema lisandväärtusega puhkeheaolu-, konverentsi- ja äriklienti. Hotelli äriiline profiil põhineb majutusel,

spaateenustel (vee- ja saunakeskus ning erinevad healuteenused), toitlustusel, sauna- ja veekeskuse teenustel ning grupi- ja konverentsiäriil.

2. Estonia Medical Spa & Hotel

Estonia Medical Spa & Hotel on ravispaa ja kuurortravi traditsioonidega spaahotell. Hotell tegutseb aadressidel **Sääse 7** ja **Pärna 12**.

Peamised näitajad ja teenused:

- **193 hotellituba**
- ravispaa, taastusravi ja kuurortravi kontseptsioon
- buffet-restoran
- pood ja kohvik
- TERMID vee- ja saunakeskus
- ravi-, heaolu- ja iluteenused
- 2025 käive: **5,20 mln €**
- 2025 EBITDA: **0,72 mln €**

Medicali eesmärk ettevõtte portfellis on pakkuda ravispaa ja taastumist toetavaid teenuseid ning teenindada korduvkülastajaid, pikema viibimisega kliente ja terviseteenustest huvitatud sihtrühmi. Lisaks teenindab Medical nädalavahetustel ja suvisel perioodil ka tavapärasest spaapuhkuse hinnatundlikumat nõudlust.

Ärimudel

Estonia Spa Hotels AS ei ole ainult majutustulu põhine hotelliettevõtte. Ettevõtte tulubaas koosneb mitmest teenuseliinist:

- majutus;
- spaakeskused ja sauna- ning veekeskused;
- ravi-, heaolu- ja spaateenused;
- toitlustus;
- pakettmüük;
- grupi- ja konverentsiäri;
- muud lisateenused.

Kahe hotelli kombinatsioon võimaldab teenindada erinevaid sihtrühmi ja nõudluse tüüpe. Resorti ja Medicali äriloogika on erinev, kuid koos annavad need ettevõttele laiemat turupositsiooni kui ühe kontseptsiooniga spaahotellil.

Ettevõtte tulemuslikkus sõltub lisaks tubade müügile ka teenuste komplekssest müügist, spaakeskuste kasutusest, pakettide atraktiivsusest, korduvküllastajatest, grupiärist ning võimest suurendada lisateenuste müüki.

Kinnisvara üldkirjeldus

Ettevõttele kuulub neli põhikinnistut Pärnus, mis kõik on otseselt seotud kahe eelnimetatud spaahotelliga:

- **A.H. Tammsaare pst 4A** – Estonia Resort Hotel & Spa peamine hotelli- ja restoranikinnistu;
- **A.H. Tammsaare pst 6** – Resorti konverentsi-, spaa- ja heaaluteenuste kinnistu;
- **Sääse 7** – Estonia Medical Spa & Hotel kompleksi kinnistu;
- **Pärna 12** – Estonia Medical Spa & Hotel kompleksi kinnistu.

2026 aastal on ettevõtte soetanud lisaks maatüki aadressil **Sääse 9**, mis asub vahetult Medicali kompleksi kõrval.

31.12.2025 seisuga oli ettevõtte materiaalse põhivarade bilansiline jääkväärtus **10,18 mln €**, millest ehitiste osakaal oli **9,10 mln €**. Swedbank AS investeerimislaenu jääk oli **5,39 mln €** ning laenu lõpptähtaeg on **30.12.2027**.

Käesolevas dokumendis esitatud kinnisvarainfo on üldise taustainfo iseloomuga. Täpsem kinnisvara-, tehniline ja finantsinfo esitatakse valitud teenusepakkujale töö käigus.

Ettevõtte positsioon

Estonia Spa Hotels AS on üks Pärnu olulisemaid spaaettevõtteid. Ettevõtte hinnanguline turuosa Pärnu majutusturul on ligikaudu **20%**.

Ettevõtte positsiooni toetavad:

- pikaajaline tegutsemiskogemus Pärnu kuurort- ja spaaturul;
- kaks erinevat, kuid teineteist täiendavat hotellikontseptsiooni;
- asukohad Pärnu keskse turismipiirkonna ja rannapiirkonna läheduses;
- tugev brändituntus Eesti, Soome ja Läti sihtturgudel;
- mitmekesine teenuste portfell;
- väljakujunenud kliendibaas;
- majutuse kõrval oluline spaateenuste, raviteenuste, toitlustuse ja grupiäri roll.

Ettevõtte väärtus ei seisne ainult kinnisvaras või tubade arvus, vaid kahe spaahotelli kombinatsioonis, nende turupositsioonis, teenuste portfellis ja võimes pakkuda Pärnus nii heaoluspaa kui ravispaa kogemust.

Teave pakkujatele

Käesolev dokument on koostatud hankemenetluses osalevate pakkujatele taustainfoks. Dokumendis esitatud info on mõeldud ettevõtte üldise profiili, suuruse ja ärilise loogika mõistmiseks.

Pakkujatele tehakse hankemenetluse raames kättesaadavaks vähemalt:

- hankekutse koos lisadega;
- Pärnu turu ja turismikeskkonna ülevaade;
- käesolev ettevõtte ülevaade;
- 2025 aasta auditeeritud majandusaasta aruanne.

Detailsem finants-, kinnisvara-, lepingu- ja operatiivinfo tehakse kättesaadavaks valitud teenusepakkujale töö käigus ning vastavalt kokkulepitud konfidentsiaalsusraamile.