



Jadranski sajam

Multifunkcionalni kompleks:
HOTEL, APARTMANI, SAJAM

0 Atlas Grupi



- Atlas Grupu čini preko 30 članica koje posluju u oblasti bankarstva, finansijskih usluga, osiguranja, nekretnina, proizvodnje, trgovine, medija, edukacije, kulture i sporta
- Članice Atlas Grupe imaju predstavništva u Crnoj Gori, Srbiji, Kipru i Rusiji
- Atlas Grupa je organizovana kao moderna menadžment grupa sa ciljem da poboljša sadašnje aktivnosti, investira u nove projekte i stvori sinergiju između članica grupe.
- Atlas Grupa posluje u skladu sa svjetskim trendovima promovišući održivi razvoj i korišćenje obnovljivih izvora energije.
- Svoje filantropske aktivnosti sprovodi kroz Fondaciju koja je članica Klintonove globalne inicijative.

O Crnoj Gori



- ▲ Smještena u jugoistočnoj Evropi u samom srcu Mediterana
- ▲ Izrazite prirodne ljepote i kulturno historijsko nasleđe (4 nacionalna parka, stari grad Kotor pod zaštitom UNESCO-a)
- ▲ Površina: 13.812 km²; naseljenost: 620.000 stanovnika; klima: kontinentalna, mediteranska i planinska;
- ▲ Glavni grad je Podgorica sa oko 200.000 stanovnika
- ▲ Graniči se sa Hrvatskom, BIH, Srbijom, Albanijom, a južnim dijelom svoje teritorije izlazi na Jadransko more.
- ▲ Saobraćajna povezanost: aerodromi Podgorica, Tivat u Crnoj Gori i aerodrom u Dubrovniku, Hrvatska, luka Bar i Porto Montenegro, dobro povezanost drumskog saobraćaja sa međunarodnim putevima.
- ▲ Valuta: EUR
- ▲ Postignuta politička i ekonomska stabilnost – u procesu ulaska u: EU, STO i NATO
- ▲ Privreda je velikim dijelom orijentisana na razvoj turizma i nekretnina – stimulativan investicioni ambijent (*stopa poreza na dobit 9%, PDV 17%, carinska stopa 6,6%, stopa poreza na promet nekretnina 3%*)
- ▲ Svjetska banka u svom izvještaju 'Doing business' za 2012. godinu rangirala je Crnu Goru po lakoći poslovanja na 56. mjesto od ukupno 183 zemlje
- ▲ Prosječan priliv direktnih stranih investicija u Crnoj Gori u protekle 3 godine iznosio je cca 850 miliona eura godišnje.
- ▲ Prosječni BDP u protekle 3 godine iznosi cca 3,1 milijardu eura po godini (u 2011. godini predviđa se rast između 1,5% i 3%); Prosječna inflacija u protekle 3 godine iznosi cca 3% po godini.

Direktne linije

sa aerodroma: Podgorica, Tivat
i Dubrovnik

TIVAT

PODGORICA

Beograd	Vienna
Niš	Ljubljana
Moscow	Ankona
ST. Petersburg	Bari
Kopenhagen	Rim
London	Napulj
Paris	Brindizi
Zurich	Budapest
Frankfurt	Istanbul

DUBROVNIK

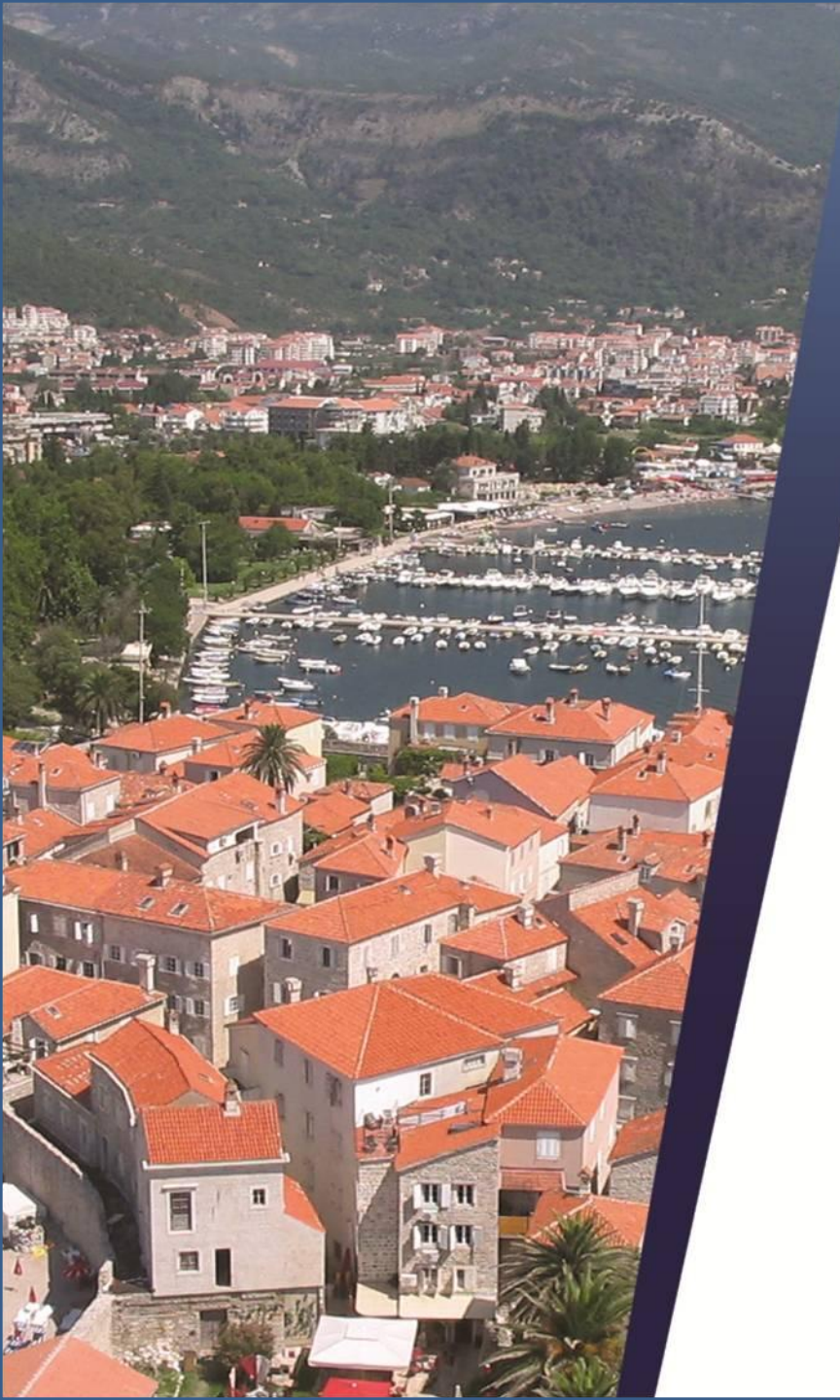
Berlin
Frankfurt
Rim
Minhen
Cirih
Atina
Barselona
London



Legenda

- Highway
- Adriatic highway
- Road mark
- Airport
- Port
- Marina
- Ski center

O Budvi



- ◈ Budva je Crnogorski primorski grad sa oko 15.000 stanovnika.
- ◈ Budva je jedno od najstarijih naselja na Jadranskoj obali sa tradicijom dugom preko 2.500 godina.
- ◈ Budvanska rivijera predstavlja mondensko ljetovalište i centar Crnogorskog turizma, koje je poznato po prirodnim pješčanim plažama, bogatom kulturno istorijskom nasleđu, kao i raznovrsnim sadržajima za zabavu i rekreaciju.
- ◈ Grad teatar Budva i brojne kulturne manifestacije i festivali daju veliki doprinos kulturnom životu grada.
- ◈ U proteklom periodu Budva bilježi konstantan rast broja turista i ostvarenih noćenja, sa najdužim trajanjem turističke sezone na Crnogorskom primorju.
- ◈ Veliki dio investicija u turizmu i nekretninama u Crnoj Gori usmjeren je na Budvansku rivijeru i bilježi konstantan rast uprkos negativnim efektima globalne krize.
- ◈ Jadranskom magistralom Budva je dobro povezana sa međunarodnim drumskim saobraćajem, udaljena od Tivatskog aerodroma 20 km, od aerodroma Podgorica 63 km, od aerodroma Dubrovnik 70 km.
- ◈ U neposrednoj blizini Starog grada nalazi se moderna gradska marina sa vezovima za manje brodove i jahte.
- ◈ Trenutno prisutni svjetski hotelski operateri na Budvanskoj rivijeri su: Aman Resort, Iberostar a u najavi je dolazak operatera: Hilton i Wyndham Hotels Group.

Kratak prikaz tržišta

Nekretnine i turizam u Crnoj Gori

REZIDENCIJALNE NEKRETNINE I APARTMANI

U pogledu ponude izražen je nedostatak atraktivnih nekretnina zbog čega je naglašeno povjerenje investitora za gradnju u ekskluzivnoj zoni Crnogorske obale.

Cijene u pomenutoj zoni kreću se od 3.500 do 5.000 €/m²

U pogledu tražnje 62% stranih kupaca nekretnina u Crnoj Gori kupuje za svoje potrebe; 24% kupuje za svoje potrebe i za rentiranje; oko 10% kupuje za investicione svrhe; 4% su oni koji nakon kupovine nastavljaju da žive u Crnoj Gori. Pored toga raste prisutnost Ruske zajednice koja stvara dodatnu tražnju za novim komercijalnim prostorom i društveno kulturnim sadržajima.

U Crnu Goru pretežno dolaze kupci iz Rusije, Velike Britanije i Irske. U proteklom periodu izražen je dolazak kupaca starijih generacija iz zemalja visokog standarda koji uz povoljnu klimu i niže troškove života borave u Crnoj Gori tokom čitave godine.

Tabela 1: Cijene nekretnina u ekskluzivnoj zoni pored mora

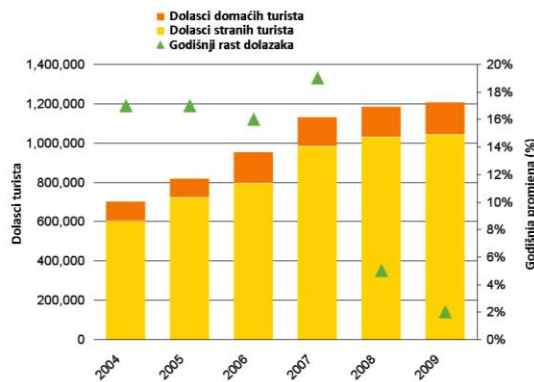
Projekat	Lokacija	Cijena (€/m ²)
Savina naselje	Nerceg Novi	3.000 - 3.500
President	Igalo	1.900 - 2.200
Porto Montenegro	Tivat	4.000 - 5.000; penthouse 7.000
Island view Resort	Tivat	2.000
TQ Plaza	Budva	4.200 - 4.600; penthouse 7.000
Tre Canne	Budva	3.000 - 4.000
Apartmani	Pržno	3.500 - 5.000
Ave Maria Koljčević	Reževići	4.000
Apartmani	Petrovac	2.500 - 3.500
Stanovi/Apartmani	Bar	2.000 - 3.000

Izvor: Analiza stanja tržišta nekretnina u Crnoj Gori, Century 21 Capital Real Estate/Istraživanje Fin Invest

Tabela 2: Cijene smještaja u većim hotelima na Crnogorskom primorju.

Hotel	Lokacija	Kategorija	Kapaciteti (sobe i apartmani)	Cijena noćenja (po osobi, prosjek €/dan)
<i>Hunguest Hotels</i>	Herceg Novi	****	229	100,00
<i>Club Hotel Riviera</i>	Herceg Novi	****	180	140,00
<i>Aman Resort</i>	Budva	*****	58	900,00
<i>Splendid</i>	Bečići	*****	341	250,00
<i>Avala</i>	Budva	*****	227	200,00
<i>Queen of Montenegro</i>	Bečići	****	236	120,00
<i>Iberostar Bellevue</i>	Miločer	****	578	105,00
<i>Maestral</i>	Pržno	****	214	180,00
<i>Monte Casa</i>	Petrovac	****	63	140,00
<i>Hotel Princess</i>	Bar	****	138	90,00
<i>Ruža vjetrova</i>	Bar	****	21	150,00

Izvor: Booking.com/Istraživanje tržišta



Izvor: Monstat/Savills

TURIZAM I HOTELIJERSTVO

U Crnoj Gori u proteklih 10 godina prisutan je značajan i konstantan rast broja posjeta i noćenja turista. Ovaj trend nastavljen je i u 2009, 2010 i 2011. godini uprkos efektima globalne krize.

Prisutnost turista iz regiona je oko 45%; turista iz članica EU oko 37%; Ruskih turista 14%;

Gosti u prosjeku ostvaruju 6 noćenja po posjeti što ide u prilog činjenici da je Crna Gora dobra destinacija za odmor.

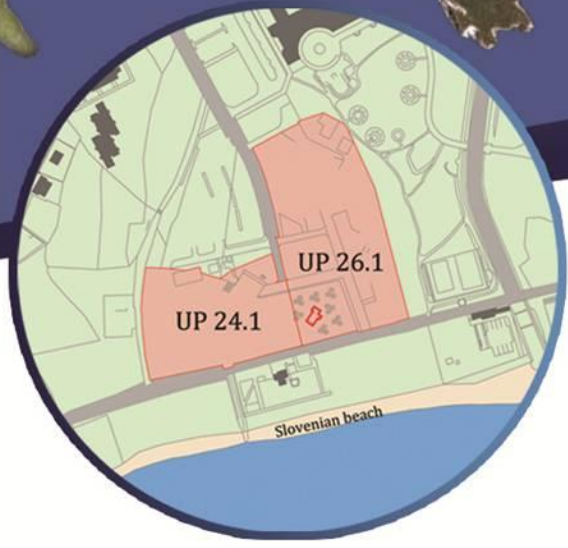
Povećano je interesovanje za investicije na obali u skladu sa namjerama države da smanji/ukine komunalije za razvoj hotelskog biznisa visoke kategorije.

Crna Gora je u 2011. godini rangirana od strane žurnala "Travel daily news" među 10 najpopularnijih destinacija za kongresni turizam.

Kroz dolazak Britanskog turist operatora "TUI UK & IRELAND" i uključivanje Crne Gore u njihovu mrežu očekuje se dolazak oko 35.000 novih turista što će značajno produžiti trajanje sezone.

Takođe u najavi je dolazak low cost kompanija za 2012. godinu.

U Crnoj Gori posluju sledeći svjetski hotel operateri: Aman Resorts, Iberostar, Hunguest Hotels, Hit Gorica, Korston Hotels; a u najavi je dolazak sledećih operatera: Kempinski, Hilton, Four Seasons, Banayan Tree.



Lokacija

- 📍 Jadranski sajam nalazi se u centralnoj gradskoj zoni na samom šetalištu pored mora.
- 📍 Direktno je povezana sa Jadranskom magistralom, a sa dva gradska bulevara sa ostalim djelovima Budvanske rivijere
- 📍 Lokacija se sastoji od 2 urbanističke parcele: UP24.1 površine oko 8.700 m² i UP26.1 površine oko 15.300 m².
- 📍 Na parceli UP24.1 moguće je izgraditi oko 51.500 m² hotelsko apartmanskih sadržaja i komercijalno uslužne zone sa garažom.
- 📍 Na dijelu parcele UP26.1 uz bulevar, predviđena je izgradnja novog objekta sajma površine oko 26.000 m², a u južnom dijelu parcele predviđena je izgradnja hotelsko apartmanskog kompleksa.

Jadranski sajam

- ▶ Jadranski sajam ima tradiciju dugu preko 40 godina i jedini je sajam u Crnoj Gori.
- ▶ Jadranski sajam danas organizuje 15 specijalizovanih sajsamskih manifestacija i na taj način je postao mjesto okupljanja najuspješnijih privrednika i kolektiva, mjesto prezentacije najnovijih dostignuća, inovacija, značajnih poslovnih kontakata.
- ▶ Svojim članstvom u međunarodnim sajsamskim organizacijama: UFI (Međunarodna unija sajsamskih organizacija), CEFA (Alijansa sajsamskih organizacija centralne Evrope), EASE (Asocijacija sajsamskih organizacija jugoistočne Evrope), Jadranski sajam afirmiše državu Crnu Goru i njenu nacionalnu privredu.
- ▶ Jadranski sajam raspolaže sa oko 22.000 m² zemljišta na najatraktivnijoj lokaciji u Budvi, na Slovenskoj obali. Koristi 11.000m² izložbenog prostora. Zatvoreni izložbeni prostor iznosi 3.000 m². Za manifestacije koje to zahtijevaju moguće je postaviti do 8.000m² izložbenog zatvorenog prostora (sajmovi turizma, namještaja i građevinarstva).
- ▶ Usvojen je planski dokument "DUP Budva Centar".



Projekat

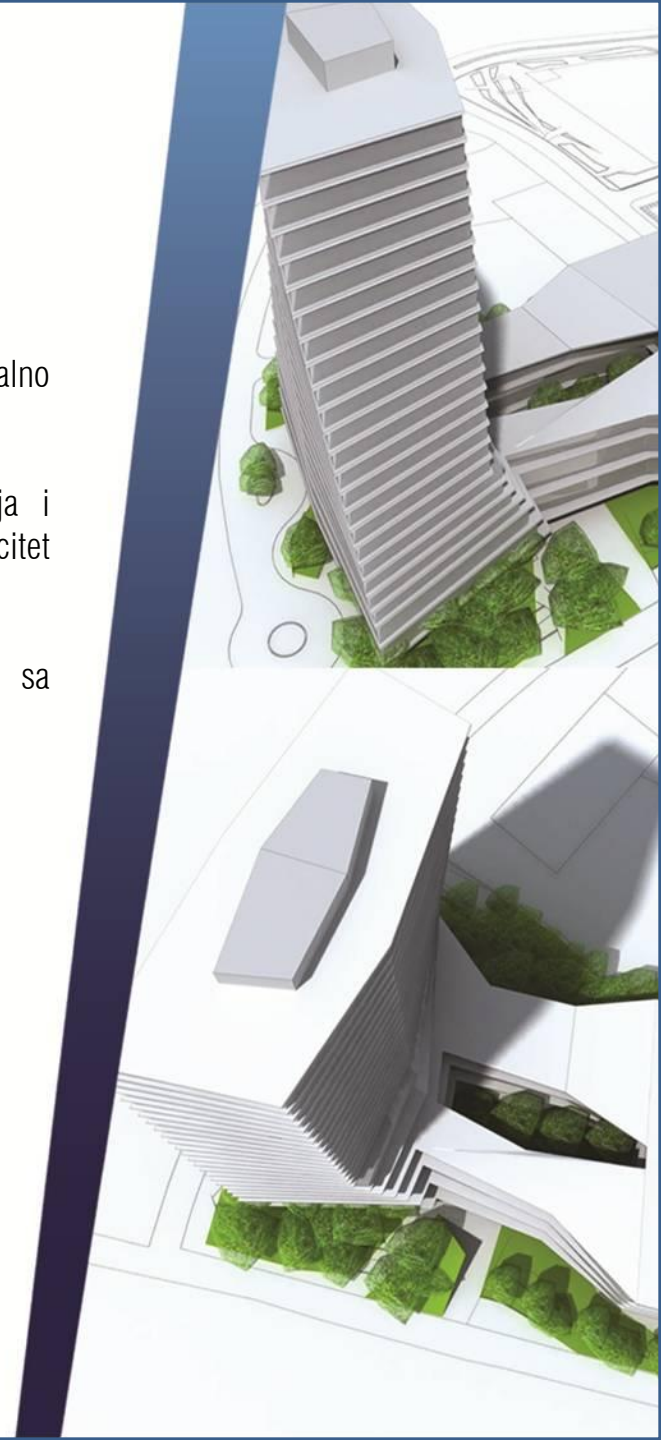
UP 24.1/apartmanski dio

- Lokacija ima dobar investicioni potencijal budući da se nalazi u prvom redu do mora.
- U ovoj zoni postoji velika potražnja za luksuznim: hotelskim, apartmanskim i komercijalno uslužnim sadržajima.
- Svi komunalni priključci su obezbijeđeni na lokaciji i uz određena unapređenja i kombinacijom sa obnovljivim izvorima energije, moguće je postići željeni kapacitet komunalne infrastrukture.
- Namjena sadržaja na urbanističkoj parceli: hotelski i apartmanski kapaciteti sa komercijalnom, poslovnom i uslužnom zonom.

Urbanistički parametri	Vrijednosti
<i>Površina urbanističke parcele UP24.1</i>	8,717.05 m ²
<i>Maksimalni koeficijent izgrađenosti → BRGP</i>	4,5 → 39,258.72 m ²
<i>Koeficijent zauzetosti → Površina pod objektima</i>	0,6 → 5.226 m ²
<i>Maksimalna spratnost</i>	P + Mz + 9
<i>Parking</i>	Dio nadzemno i podzemne etaže (ne ulaze u BRGP)
<i>Slobodne površine (teren oko objekta)</i>	3,490.08 m ²

Dodatne vrijednosti

- Sa približavanjem Crne Gore Evropskoj uniji očekuje se rast cijena nekretnina posebno u zoni pored mora.
- Očekuje se ukidanje komunalija za hotele visoke kategorije u ekskluzivnoj zoni.
- Mogućnost zakupa plaže ispred lokacije za potrebe sadržaja na urbanističkoj parceli 24.1
- Neposredna blizina sajma



Projekat

UP 26.1 / sajamski dio

- 🔹 Lokacija ima veoma dobar investicioni potencijal budući da u Crnoj Gori ne postoji nijedan drugi sajam.
- 🔹 Urađen je idejni projekat koji predviđa objekat ukupne površine 26.000 m².
- 🔹 Predviđeni sadržaji: sajamski izložbeni prostor, prodajni prostori, administrativni dio, multifunkcionalna sala, konferencijski prostori, dvoetažne podzemne garaže i prateći sadržaji: restorani, barovi, servisne kuhinje.

Ostvareni urbanistički parametri prema idejnom projektu

Vrijednosti

<i>Površina urbanističke parcele UP26.1- sajamski dio</i>	6.885 m ²
<i>Koeficijent izgrađenosti → BRGP</i>	2,01 → 13,849.97 m ²
<i>Koeficijent zauzetosti → Površina pod objektima</i>	0,55 → 3,777.77 m ²
<i>Maksimalna spratnost</i>	P+Mz+9
<i>Parking - podzemne etaže (ne ulaze u BRGP)</i>	12,152.43 m ²
<i>Slobodne površine (teren oko objekta)</i>	3,107.23 m ²

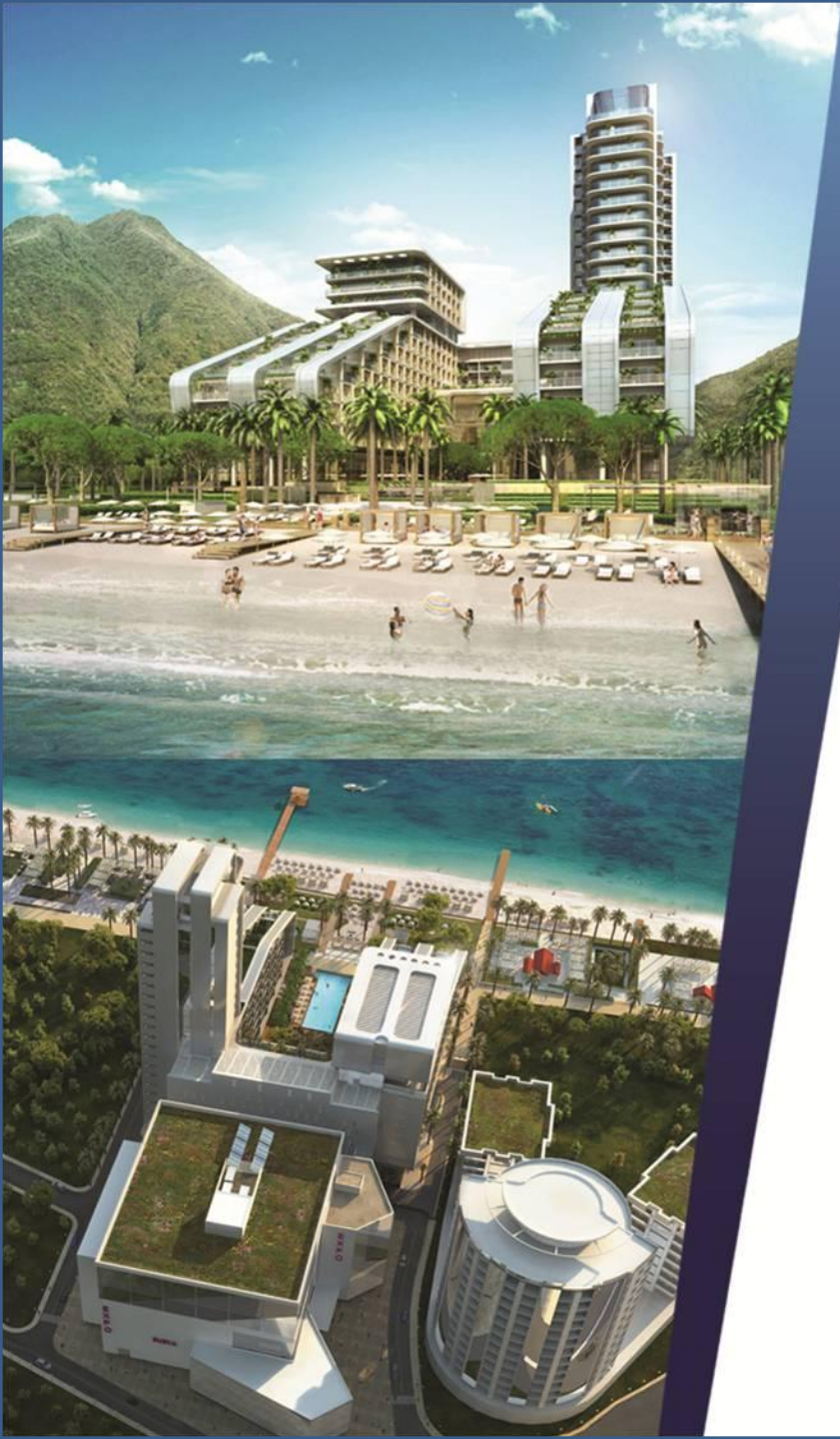
Dodatne vrijednosti

- Potencijal sa aspekta razvoja i prepoznatljivosti sajma na nivou Jugoistočne Evrope.
- Crna Gora kao Top10 kongresna destinacija.
- Proces ulaska Crne Gore u EU i potreba za promocijom novih proizvoda i usluga.
- Neposredna blizina hotelskih kapaciteta.



Projekat

UP 26.1 / Hotel



- U saradnji sa investicionim fondom iz Velike Britanije u južnom dijelu urbanističke parcele na površini od 8.435 m² predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa površine oko 50.000 m².
- Hotelski kompleks povezan je toplom vezom sa sajamskim objektom i sa njim čini funkcionalnu cjelinu.
- Za upravljanje hotelom kategorije 4+* biće angažovan Britanski hotel operater Wyndham hotels.

Dodatne vrijednosti

- Crna Gora kao Top10 kongresna destinacija.
- Očekuje se ukidanje komunalija za hotele visoke kategorije u ekskluzivnoj zoni
- Mogućnost zakupa plaže ispred lokacije za potrebe sadržaja na urbanističkoj parceli 26.1
- Neposredna blizina sajma

Ekonomski pokazatelji

- Na osnovu istraživanja tržišta i projekcije budućih trendova izvršena je analiza urbanističkih parametara na lokaciji UP 24.1 i na osnovu njih dobijeni su sledeći parametri:

ANALIZA POVRATA (uključujući vrijednost projekta nakon određenog ciklusa)

Budžet Projekta	€ 89.780.933
Plasman sopstvenog kapitala	€ 24.371.732
Profit (sumirani cash flow uključujući sopstvena sredstva)	€ 105.769.119
IRR	21%
Broj uvećanja u odnosu na sopstveni uloženi kapital	4,3
NPV (prema diskontoj stopi od 15%)	€ 11.280.763
Period otplate (za 0 godinu uzima se 2011 godina)	10





Atlas Investments

Ul. Stanka Dragojevića 4; 81000 Podgorica
T: +382 20 409 809; F: +382 20 409 808
www.atlas-g.com

