



# Rt Mimoza

Turistički kompleks

# 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 km<sup>2</sup>; 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 Herceg Novom

- ◀ Herceg Novi je crnogorski primorski grad sa oko 33.000 stanovnika
- ◀ Smješten je na samom ulazu u Bokokotorski zaliv koji predstavlja jedan od 10 najljepših zaliva na svijetu.
- ◀ Herceg Novi ima dugu tradiciju i veoma bogate kulturno istorijske sadržaje, arheološka nalazišta, brojne crkve i manastire kao i zaostavštinu raznih naroda i civilizacija koji su vladali ovim prostorima.
- ◀ Herceg Novi je grad festivala (filmski festival, festival Mimoze, muzički festival) i 'živi' tokom cijele godine.
- ◀ Herceg Novi gaji dugu tradiciju zdravstvenog turizma
- ◀ Herceg Novi je veoma dobro saobraćajno povezan budući da se nalazi u neposrednoj blizini granice sa Hrvatskom i Bosnom i Hercegovinom.
- ◀ Udaljenost od Tivatskog aerodroma 30 km, od aerodroma Dubrovnik 27 km a od aerodroma Podgorica 113 km.
- ◀ U okviru rivijere nalazi se gradska marina i Luka Zelenika, a od Porto Montenegro udaljen je 26 km.
- ◀ Trenutno prisutni ino hotelski operateri na Hercegnovskoj rivijeri su: Hunguest hotels i Izraelski Club Hotel Riviera



# 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 €/m<sup>2</sup>

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

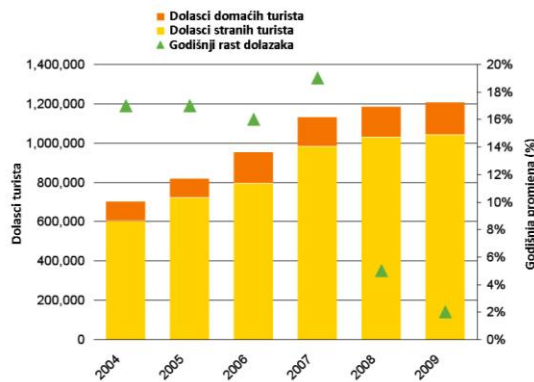
Projekat	Lokacija	Cijena (€/m <sup>2</sup> )
Savina naselje	Nerceg Novi	3.000 - 3.500
President	Igalo	1.900 - 2.200
Porto Montenegro	Tivat	4.000 - 5.000; penthouse 7.000
Island view Resort	Tivat	2.000
TQ Plaza	Budva	4.200 - 4.600; penthouse 7.000
Tre Canne	Budva	3.000 - 4.000
Apartmani	Pržno	3.500 - 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.

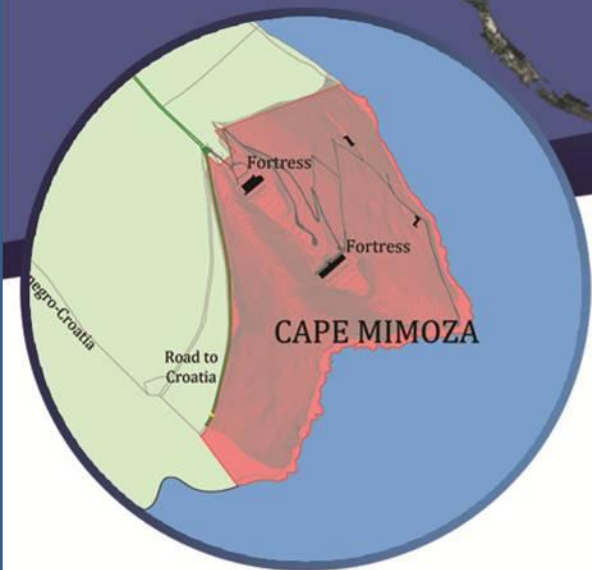
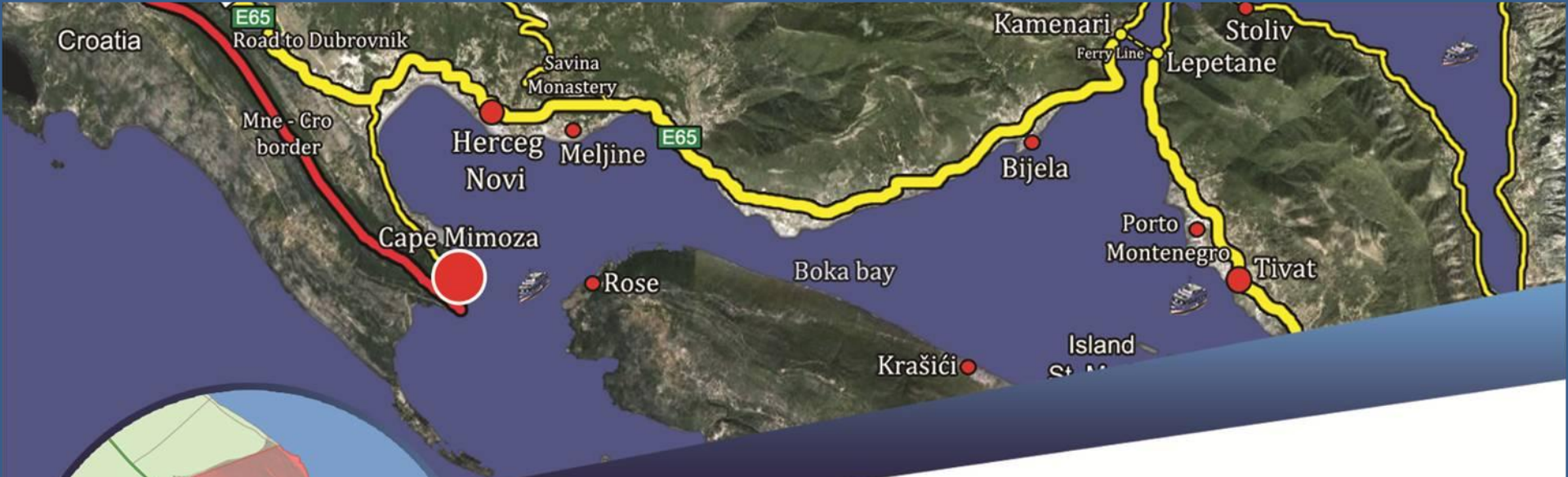
Povećano je interesovanje za investicije na obali u skladu sa namjerama države da smanji/ukine komunalije za razvoj hotelskog biznisa visoke kategorije.

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

- ▶ Rt Mimoza nalazi se na samom ulazu u Bokokotorski zaliv, na granici sa Hrvatskom.
- ▶ Kroz lokaciju prolazi magistralni put koji povezuje Crnu Goru sa Hrvatskom, a lokacija cijelom svojom dužinom izlazi na more.
- ▶ Lokacija se prostire na površini od oko 310.000 m<sup>2</sup>
- ▶ Na lokaciji je moguće izgraditi turističko naselje ukupne površine oko 200.000 m<sup>2</sup>
- ▶ Konfiguracija terena je takva da pruža veličanstven pogled ka moru i planinskim vijencima iznad Bokokotorskog zaliva.



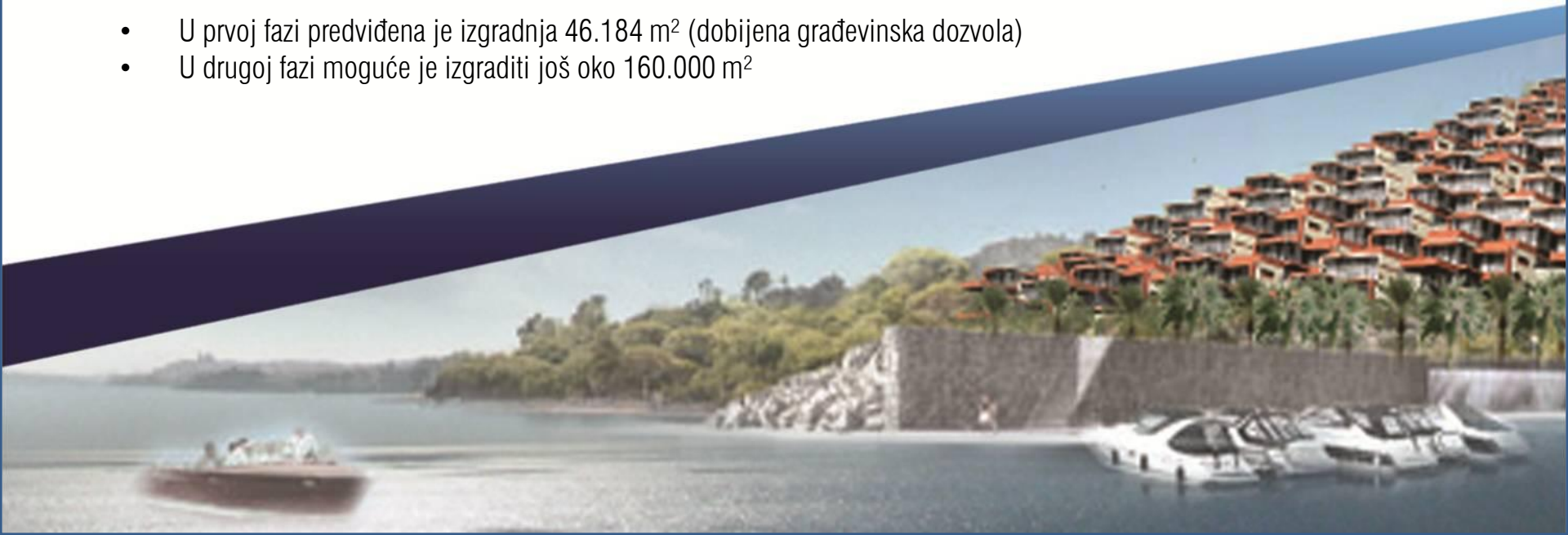
# Rt Mimoza

- ▶ Rt gleda na staro hercegnovsko utvrđenje, koje predstavlja jedinstvenu arhitektonsku cjelinu bogatu kulturno-istorijskim naslijeđem različitih civilizacija, koje su se na tom području vjekovima sretale i smjenjivale.
- ▶ Na samoj lokaciji nalaze se dva utvrđenja iz Austrougarskog perioda, kao i manje pristanište za brodove iz tog perioda.
- ▶ Preko puta Mimoze nalaze se popularno ljetnje izletišta i monumentalni spomenik Ostrvo Mamula, Zdravstveno turistički kompleks Meljine, popularne plaže na Luštici, Dobroč i Žanjice.
- ▶ Geografski položaj i povoljna klima, prožimanje morskih i planinskih struja dinarskog masiva Orjen (1.895 m) usloveli su pojavu raznovrsnog egzotičnog i jedinstvenog ljekovitog bilja na tom području.



# Projekat

- 🔹 Lokacija je sa investicionog aspekta veoma povoljna budući da se prostire na velikoj površini uz samu obalu.
- 🔹 Projekat pruža nevjerovatne mogućnosti razvoja jer ostavlja prostor za kreiranje značajne urbane cjeline – ‘mali grad’, sa svim pratećim sadržajima.
- 🔹 U skladu sa velikom potražnjom za luksuznim hotelskim, apartmanskim i komercijalno uslužnim sadržajima ova lokacija ima savršen odgovor.
- 🔹 Zbog svog položaja, veličine, pristupačnosti i dobre saobraćajne povezanosti budući projekat prevazilazi lokalne okvire i može se pozicionirati kao značajan i prepoznatljiv u čitavom regionu i šire.
- 🔹 Razvoj projekta je podijeljen u dvije faze:
  - U prvoj fazi predviđena je izgradnja 46.184 m<sup>2</sup> (dobijena građevinska dozvola)
  - U drugoj fazi moguće je izgraditi još oko 160.000 m<sup>2</sup>



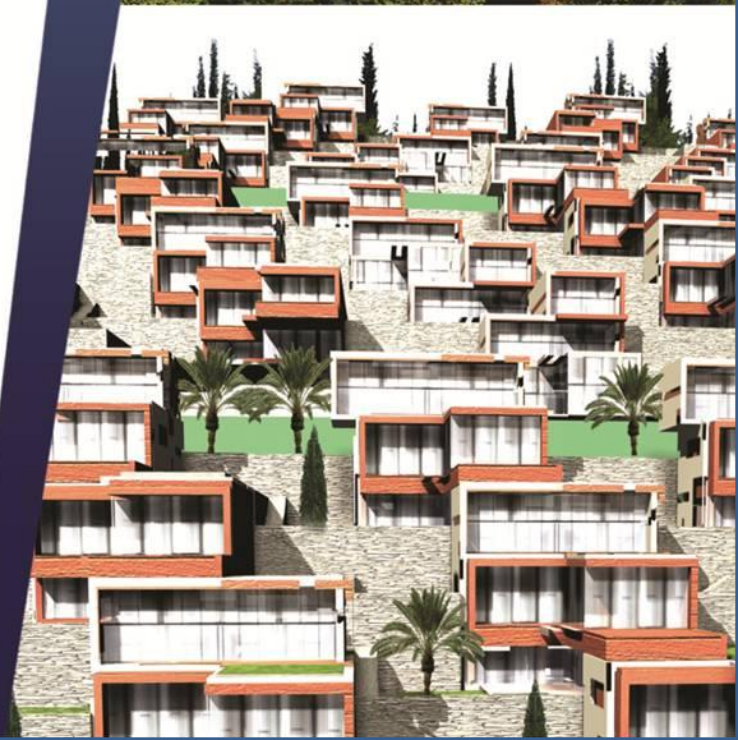
# Projekat

- Namjena projekta:
  - hotelski javni prostori i sadržaji,
  - objekti za sport, rekreaciju i terapiju,
  - apartmani u objektima spratnosti do 4 etaže
  - zelene površine
  - komunalni objekti
- Ukupan kapacitet 2500 ležajeva u apartmanima i 300 ležajeva u hotelima
- Za projekat su od strane Ministarstva izdati urbanističko tehnički uslovi.

Parametri lokacije	Vrijednosti
Ukupna površina lokacije	309.905 m <sup>2</sup>
BRGP	cca 200.000 m <sup>2</sup>

## Dodatne vrijednosti

- Partnerski odnos sa Državom i Opštinom Herceg Novi.
- Mogućnost izvođenja projekta u više manjih faza sa ciljem da se umani rizik investicije i prate tržišni trendovi
- Mogućnost zakupa priobalnog pojasa na duži period od strane Države za potrebe projekta.
- Sa približavanjem Crne Gore EU očekuje se rast cijena nekretnina posebno u zoni pored mora.





# Reference



# Ekonomski pokazatelji

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

## ANALIZA POVRATA ( uključujući vrijednost projekta nakon određenog ciklusa)

Budžet Projekta	€ 503.509.111
Plasman sopstvenog kapitala	€ 201.403.643
Profit (sumirani cash flow uključujući sopstvena sredstva)	€ 283.677.632
IRR	21%
Broj uvećanja u odnosu na sopstveni uloženi kapital	1,4
NPV (prema diskontnoj stopi od 15%)	€ 41.069.452
Period otplate (za 0 godinu uzima se 2011 godina)	3,5





## Atlas Investments

Ul. Stanka Dragojevića 4; 81000 Podgorica  
T: +382 20 409 809; F: +382 20 409 808  
[www.atlas-g.com](http://www.atlas-g.com)

