

פרויקט הפיתוח של האי ויס, קרואטיה

פרויקט מוגש ע"י חברת ALTUM AE GP בשיתוף קבוצת א.ש. גרופ - ישראל

תוכנית פיתוח שטח: אזור **T1 Geo Park Silver**

בניית מתחם מלון, הקמת מתחם ווילות נפרדות ומועדון יאכטות לנופש ברמת פרמיום על חוף הים האדריאטי, קרואטיה

איזור: ספליטה
האי ויס



מידע כללי:

קרואטיה בשנים האחרונות היא מדינה מספר 1 בהשקעות בתשתית התיירות באירופה.

• אפשרויות

- בניית מתחם מלון ווילות נפרדות ברמת פרמיום עבור שוק הנדל"ן והתיירות.
- השקעות בתשתית החוף ופיתוח האזור עבור מועדון יאכטות Marina Sport.

• אסטרטגיה

- רכישת קרקעות באזור התיירות T1 במפרץ של Rukavac - Silver Beach.
- רכישת מגרשים אחרים על המקומות הטובים ביותר לפיתוח נוסף של הפרויקט.

• פוטנציאל

- החזר כללי של סך ההשקעה באמצעות מכירת 50% מהיקף הבנייה במחירים שוטפים בשוק.
- (תשואה + 11%)
- התעניינות מוגברת של 300% למקום תיירותי זה עלתה לאחר "פרסום ייחודי" בסרט "מאמא מיה 2"! חצי האי של Rukavats על האי של ויס היה האתר של הסרטה של הסרט "מאמא מיה 2"!
- מאז ההקרנה שלו לפני 13 שנים, ההשפעה של הסרט "מאמא מיה 1" כמעט שילשה את התיירות לאי סקופלוס ביוון, שם אנשים רבים מחפשים את המקום המושלם לחתונה או מפלט רומנטי מושלם.

תתבוננו על פנינה של הים האדריאטי, היעד שעדיין לא התגלה ואת המקומות היפים ביותר של האי הקסום הזה.



- חוף סטיניבה
Stiniva Beach

- חוף נודיסטים
„FKK“ Beach

- חוף כסוף קטן
Small Siver Beach

- חוף הכסוף
Silver Beach

- חניה ציבורית

- מגרש לבנייה פארק
גיאוגרפי כסוף (מודגש
באור ירוק)

- T1 Geo Park Silver

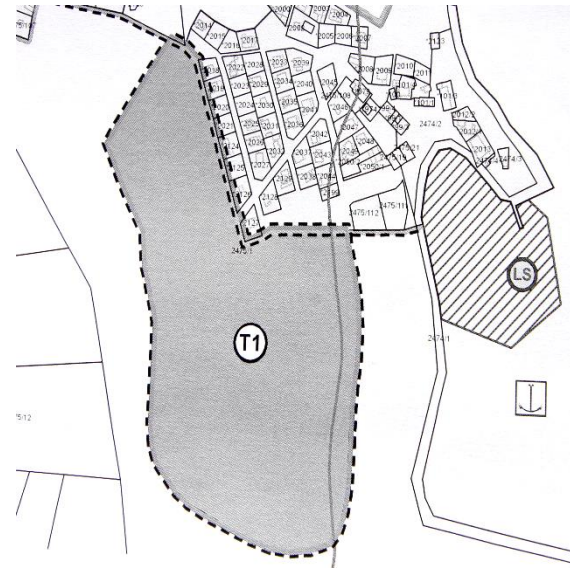
- חוף דיימונט
Diamond Beach

- מועדון ספורט יאכטות
מרינה קלאב (מסומן
בכחול)

- Sport Marina

Geo Park Silver (zone T1)

מידע על האתר-מתחם ברמת פרמיום על חוף הים האדריאטי.



- שטח העלילה הוא 6000 מ"ר על חצי האי רוקאבץ. המקום מוקף שני מפרצים עם מספר חופים, אחד מהם הוא החוף הטוב ביותר על הים האדריאטי. החלקה נמצאת כיום בבעלות עיריית ויס.
- בצד שמאל של חצי האי רוקאבץ הם מגרשים פרטיים המציעים הזדמנויות לפיתוח עתידי של אתר הנופש.
- אזור התיירות מודגש כבר בתב"ע העירונית. תוכנית העיר מפורטת תהיה מוכנה בקרוב.
- תפוסה המקסימלית המתוכננת הינה כ-300 מיטות, סך הכל שטח בנוי מרבי של כ-40,000 מ"ר.
- תוכנית העיר המקומית מתכוונת לספק 170 מקומות עגינה עבור יאכטות, מתוכם 50% ישריינו למועדון יאכטות שעתיד לקום.

אטרקציות ותשתיות נוספות מתוכננות

- *מסעדות שונות, ביתי קפה, פאבים.
- *חנויות (מוצרים מקומיים, מזכרות, בגדים וכו').
- *ספורט, בילוי ונופש (טיולים לאיים הסמוכים + שייט מסורתי, דיג לטונה, טיולים הקשורים למלחמת העולם השנייה, צלילה לאוניות ששקעו במהלך המלחמה ועוד.
- *השכרת רכבים חשמליים ואופניים.
- *מסלולי ריצה ורכיבה על אופניים עם נופים מרהיבים של האי וסביבתו.
- *בשנת 2020, קו מעבורת חדש לאי ויס יתחיל לפעול. המעבורת היא 120 מטר, עם קיבולת של 220 מכוניות ו-1,500 נוסעים.
- *תכנון פתיחה של שדה התעופה הצבאי לשעבר על האי Plisko Polje למתן קבלת מטוסים פרטיים של אורחי המתחם העתידי.

- אוניות ששקעו במלחמת העולם השנייה.



- שייט מפרשיות מסורתי על ספינה "Falkuša"



- קו מעבורת חדש אל האי

- פתיחה המתוכננת של שדה התעופה הצבאי לשעבר



הרווח השנתי הצפוי (במיליוני אירו): 100% מכירות

| Geo Park Silver Village + Marina | 2019 שלב #1 | 2020 שלב #1 שלב #2 | 2021 שלב #3 שלב #4 | 2022 שלב #3 שלב #4 | 2023 שלב #3 שלב #4 | 2024 שלב #5 | 2025 שלב #5 | 2027 שלב #5 | Total |
|----------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| רווח | 0,00 | 0,00 | 8,00 | 15,00 | 20,00 | 20,20 | 15,20 | 10,20 | 88,60 |
| עלות הפרויקט | 2,07 | 17,00 | 16,00 | 3,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39,04 |
| רווח גולמי | -2,07 | -17,00 | -8,00 | 11,03 | 20,00 | 20,20 | 15,20 | 10,20 | 49,56 |
| עלויות אחרות | 0,10 | 0,70 | 0,30 | 0,50 | 0,76 | 0,56 | 0,56 | 0,56 | 4,80 |
| החזר על השקעה (11% +) | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 10,00 | 15,00 | 15,12 | 0,00 | 0,00 | 45,12 |
| רווח לפני מס | -2,17 | -17,70 | -13,30 | 0,53 | 4,24 | 4,52 | 14,64 | 9,64 | 0,4 |

שלב #1 (2019-2020): רכישת קרקעות ותכנון פיתוח.

שלב #2 (2019-2020): קבלת אישורי בנייה ותחילת הבנייה.

שלב #3 (2020-2023): בנייה והשלמה של פרויקט הפיתוח הסופי.

שלב #4 (2020-2023): מכירות בתים (וילות). תחילת הפעילות התפעולית של המתחם ומועדון היאכטות.

שלב #5 (2023-2028): דירות (וילות): השכרה ומכירה + השכרת מעגן של מועדון היאכטות

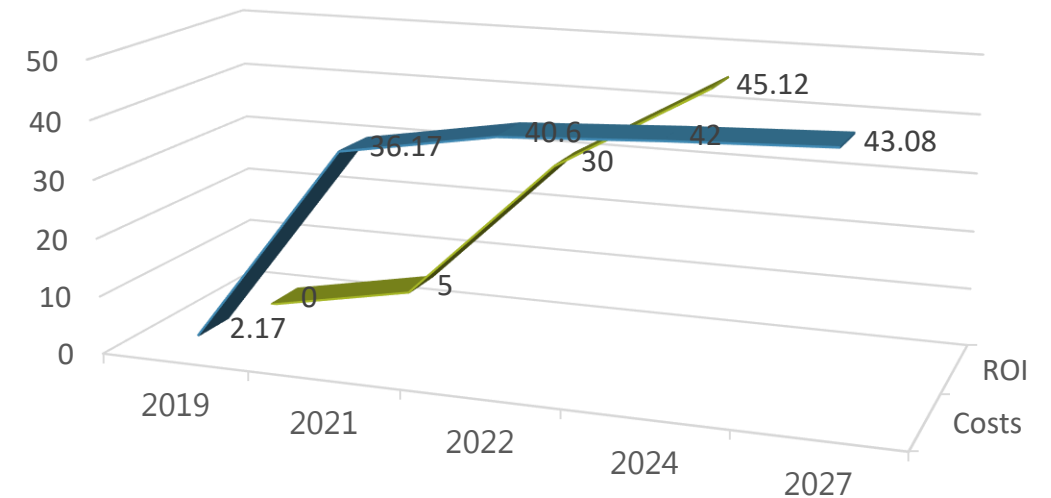
תשואה על ההשקעה: 100% מכירות

- הוצאות

- צפי תשלומי חובה, אגרות, הוצאות בנייה והוצאות נלוות
- אין מסי מע"מ נכנסים ויוצאים

- ROI (החזר השקעה + תשואה של 11%)

- דמי השכירות עבור דירות (וילות): בשיעור של תפוסה 70% ואת משך העונה של 6 חודשים על בסיס המחירים של היום במלונות.
- מכירות של דירות (וילות): 2300 אירו למ"ר
- (מחיר צפוי של כ-3,000 אירו למ"ר)



| | 2019 | 2021 | 2022 | 2024 | 2027 |
|---------|------|-------|------|-------|-------|
| ■ Costs | 2.17 | 36.17 | 40.6 | 42 | 43.08 |
| ■ ROI | 0 | 5 | 30 | 45.12 | |

■ Costs ■ ROI

מידע עדכני (מאי 2019)

- כעת מתנהל משא ומתן על מחיר הרכישה של המגרש לטובת אזור התיירות שבתוכנית שלנו. חלק של מגרש נמצא בבעלות הבנק.
- המחיר המשוער של המגרש יהיה מיליון אירו.
- בשלב הבא, המשקיע קובע את היחס של אובייקטים עתידיים בפרויקט (מתקני תיירות ונכסים למכירה), בהתאם למטרות ההשקעה.
- בטבלה-הערכים המרביים. בשלבים שונים קיימת אפשרות של צמצום או הגדלת השקעות עקב הכללה בפרויקט של יעד תיירותי מסוים.

מלאי נדיב של נכסי יוקרה ופיתוח פרויקטים
בסלובניה, קרואטיה, איטליה, אוסטריה, תורכיה,
קפריסין, ישראל, רוסיה, פולין ואוקראינה.

הפרויקט מוצג על ידי קבוצת א. ש. גרופ
לחברה ישנו מאגר נדיר של פרויקטים והצעות להזדמנויות השקעה בנדל"ן.

REAL ESTATE, MORTGAGE, PROPERTIES IN ISRAEL



מנכ"ל איליה שיראק

א. ש. גרופ - נדל"ן והשקעות בארץ ובחו"ל

עצמאות 89 משרד 225 אשדוד

טל' 03-966-5155

נייד: 0505799554

*4912 מספר קצר