

Projet d'investissement

Poreč, Istrie



Ref	RE-AB-P-71
Type de propriété	Projet d'investissement
Région	Istrie > Poreč
Emplacement	Poreč
Front de mer	Oui
Vue Mer	Oui
Distance à la mer	5 m
Terrain	1120000 sqm

Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
adrionikainfo@gmail.com
www.adrionika.com

Projet d'investissement

Poreč, Istrie



Prix

€ 32 000 000

Projet d'investissement

Poreč, Istrie



Projet de parcours de golf unique pour 18 trous dans la région de Porec en Istrie avec possibilité de construction résidentielle et touristique pour construire un complexe 5*** étoiles.**

Les principales caractéristiques et avantages du projet sont :

- un terrain de golf de 18 trous (destiné à assurer une protection maximale de la zone archéologique existante)
- hôtel cinq étoiles haut de gamme
- environ. 70 villas de luxe avec piscines
- 18 immeubles avec appartements

Tout ce qui précède est prévu pour la construction sur une superficie de 112 ha, avec un total de 1200 lits. La partie intégrante du plan de projet comprend également la construction d'une maison de golf, d'une académie de golf, d'un magasin de service, d'une zone de service, d'un grand nombre de bars et de restaurants, d'installations commerciales et d'un terrain d'entraînement de golf. Le périmètre du projet couvrira également un parc archéologique de 16,2 ha et une oliveraie de 16,5 ha, qui représentent la valeur ajoutée du projet.

Les opérateurs hôteliers potentiels sont Rezidor Hotel Group, Hilton Worldwide Hotel Group, Cachet Hospitality Group ou Marriott Hotel Group. Ils connaissent tous déjà le projet.

Les développeurs ont reçu une lettre d'intention de l'éminent opérateur hôtelier **Rezidor Hotel Group** dont le portefeuille comprend 430 hôtels en exploitation et en développement, avec 95 000 chambres dans 69 pays. Rezidor exploite et développe Quorvus Collection, Radisson Blu, Radisson Red et Park Inn by Radisson en Europe, au Moyen-Orient et en Afrique. Outre le groupe hôtelier Rezidor, une autre partie intéressée est le groupe hôtelier Hilton Worldwide.

Il y a également une lettre d'intention signée avec **Hilton Worldwide Group** et un accord sur les termes de la coopération conformément aux exigences du groupe.

Le groupe hôtelier le plus intéressé est **Cachet Hospitality Group** avec lequel une lettre d'intention et un contrat de conseil ont été signés. Le projet a été inclus dans leur catalogue de futurs partenaires. La vision et la philosophie du Groupe Cachet Hospitality conviennent le mieux au projet, c'est pourquoi les négociations avec eux sont allées le plus loin.

Parmi les autres opérateurs hôteliers, le **Marriott Hotel Group** s'est montré très intéressé par le projet, des négociations ont eu lieu et une lettre d'intention a été signée avec eux.

L'emplacement et la connectivité sont assez exceptionnels.

Les distances vers les principales villes européennes sont les suivantes :

- Venise 240 km
- Trieste 80 km
- Vienne 545 km

Projet d'investissement

Poreč, Istrie



- Ljubljana 160 km
- Munich 560 km

L'Istrie est également très bien desservie par voie aérienne. L'aéroport international de Pula, le centre du comté, est situé à environ soixante-dix kilomètres de l'emplacement. Il a une capacité de 1 000 000 de passagers par an, avec un accueil simultané maximum de 10 avions et 5 000 passagers.

Conformément au plan d'aménagement du comté d'Istrie, un terrain de golf est prévu dans la zone du projet (type d'utilisation R1 - terrains de loisirs).

Sur la base de ce document, la zone de golf est désignée comme une installation sportive importante pour la République de Croatie.

Compte tenu de la taille du terrain de golf (plus de 40 ha) et des dispositions du plan d'aménagement du comté d'Istrie, l'emplacement détaillé, la détermination de la portée, la taille des capacités d'hébergement et les conditions des connexions et de l'approvisionnement des infrastructures ainsi que des exigences détaillées en matière de protection de l'environnement sont établis par le Plan de Développement Spatial de la Municipalité de Tar-Vabriga (PPUO Tar-Vabriga).

La vision du projet est de devenir un complexe 5***** de luxe de premier plan sur la côte adriatique, avec quatre composantes principales : un hôtel cinq étoiles (spa et bien-être), un quartier résidentiel (villas), un parcours de golf 18 trous, des installations d'amarrage avec une promenade, des restaurants et des contenus de divertissement.

Dans le but de mettre à l'échelle et d'organiser le contenu du terrain de golf, les possibilités spatiales et les limites de l'emplacement ont été explorées, et un plan directeur a été élaboré comme base du plan de développement urbain. Les caractéristiques géomorphologiques, paysagères, climatiques, culturelles, historiques et infrastructurelles ont été prises en considération.

La présence de l'olivieraie de 16,52 ha et du parc archéologique de 16,16 ha sont les principaux déterminants de l'aménagement des structures d'accueil.

Le terrain est déjà consolidé. Bien qu'il y ait plusieurs copropriétaires, ils sont tous unis par un réseau juridique d'accords.

Les zones du projet sont déjà définies, permis pour la construction de routes reçus, mais la conception extérieure et intérieure des bâtiments n'est pas encore faite.

Les structures d'hébergement au sein du golf sont situées dans la partie centrale de la zone du projet, au sud de la route principale dans une zone de 16,35 ha, où il est possible d'envisager 1 200 lits en hôtels et villas.

La zone du club house est située à côté des installations d'hébergement, où le trou initial n° 1 et le trou final n° 18 sont prévus. Il est destiné aux visiteurs-membres et invités du golf, avec toutes les commodités annexes et auxiliaires (services de base, accueil et installations administratives). La surface brute développée maximale du club house est de 1 500 m², hauteur autorisée 7,5 m (F= Cel/Bsmt+GF+1).

Un parking (de 180 places) est prévu à côté du club house.

Projet d'investissement

Poreč, Istrie



Il y a deux practice de golf sur place. L'un est situé à l'est des capacités d'hébergement et l'autre au sein de l'Académie de golf, des installations de services et commerciales. Un practice est une zone où les golfeurs pratiquent tous les types de swings, et il se compose d'une zone pour la pratique des coups longs et moyens, d'une zone pour la pratique des coups courts et chip, des coups de piège à sable, des coups roulés et des coups courts.

La Golf Academy, en tant que bâtiment central de l'école de golf avec toutes les installations de soutien et auxiliaires, est située au nord de l'entrée principale de la zone prévue, à côté de l'un des deux terrains d'entraînement de golf. La surface brute maximale autorisée de la Golf Academy est de 1 000 m² et la hauteur de bâtiment maximale autorisée est de 7,5 m (F = Cel/Bsmt + GF + 1).

Des espaces pour l'équipement et les appareils d'entretien, des zones de stockage, des garages, des services, des ateliers, des buanderies, etc. sont situés dans le bâtiment de service du golf, au nord de la Golf Academy. La surface brute maximale autorisée est de 1 500 m² et la hauteur maximale autorisée est de 5,5 m (F = Cel / Bsmt + GF).

Les installations commerciales, d'une surface de construction brute maximale de 1 500 m², sont situées à l'entrée de la zone prévue. Les équipements envisagés sont les suivants : restaurants, services, commerces et équipements assimilés complétant qualitativement les équipements sportifs et de loisirs (point info office de tourisme, restaurant, bar, magasin de produits du terroir, boutique de souvenirs, etc.). La hauteur maximale autorisée est de 4 m (F = Cel / Bsmt + GF).

L'investissement total s'élève à 300,0 millions d'euros et comprend l'investissement à ce jour (terrain, documentation du projet, frais de gestion de projet), qui en termes de valeur est contenu dans le prix de l'action (s'élevant à 25,0 millions d'euros), et les investissements futurs (d'un montant de 275,0 millions d'euros).

Le taux de rendement interne (TRI) est de 14,68 %, ce qui est un pourcentage attractif pour tout investisseur, car il laisse suffisamment de place pour couvrir les risques éventuels pouvant survenir sur le marché du tourisme.

Plus d'informations sont disponibles lors de l'introduction officielle de l'acheteur et de la soumission de la lettre d'intention.

Les frais supplémentaires à payer par l'Acheteur d'un bien immobilier en Croatie sont d'environ 7% du coût total de la propriété:

- taxe de transfert de titre de propriété (3 % de la valeur de la propriété) ;
- commission d'agence immobilière (3% + TVA sur commission);
- frais d'avocat (cca 1%);
- frais de notaire;
- frais d'enregistrement;
- frais de traduction officielle certifiée.

Le contrat de l'agence immobilière doit être signé avant la visite des propriétés.

Projet d'investissement

Poreč, Istrie

