

Projet d'investissement Istria, Istrie



Ref	RE-AB-INV
Type de propriété	Projet d'investissement
Région	Istrie > Pula
Emplacement	Istria
Front de mer	Oui
Vue Mer	Oui
Distance à la mer	0 m
Terrain	126000 sqm

Projet d'investissement

Istria, Istrie



Prix

€ 25 000 000

Projet d'investissement Istria, Istrie



Projet d'investissement exceptionnel dans le sud de la péninsule d'Istrie - offrant un terrain de golf et un complexe 5*** !**

La superficie totale du projet est de 126 ha (126 000 m²) et comprend des parcelles cadastrales de deux municipalités cadastrales.

Le projet offre une opportunité d'investissement unique avec la possibilité de participer à un développement intégré de golf et immobilier haut de gamme, avec un accès direct à la mer et dans un environnement naturel vraiment fascinant. Le plan directeur actuel pour le développement global envisagé s'étendant sur 126 hectares de terrain doit inclure :

- Hôtel de luxe 5***** étoiles avec 170 chambres, de vastes installations de spa et de bien-être, des salles de conférence, des restaurants, des bars et un casino
- 114 unités résidentielles : 87 appartements de deux ou trois chambres et 27 villas de luxe face à la mer
- Parcours de golf 27 trous et commodités

Valeur estimée du projet : 100 000 000 eur.

Valeur estimée descriptive :

Le coût d'investissement total du projet est d'env. 100 millions d'euros (terrain compris).

Coûts de développement totaux hors terrain : env. 70 à 75 millions d'euros.

Composante résidentielle :

- Superficie brute totale – 23 300 m²
- Produit de vente total estimé – env. 90 à 100 millions d'euros

Volet hôtel :

- Superficie brute totale – 29 200 m²
- EBITDA stabilisé estimé – env. 3,7 à 4 millions d'euros

Volet terrain de golf :

- Parcours de golf 27 trous – 113 hectares
- Clubhouse - Surface de plancher brute totale - 1 800 m²
- EBITDA stabilisé estimé – env. 1 à 1,25 million d'euros

Toutes les estimations financières sont disponibles sur demande.

Durée estimée du projet : 3-5 ans.

Données touristiques générales :

Le tourisme est l'un des principaux moteurs de la croissance du PIB en Croatie : le secteur a généré 10,5 milliards d'euros de revenus en 2019 (croissance de 4 % en glissement annuel). Jusqu'à présent, 2019 a été la meilleure année d'activité touristique en Croatie. Les dépenses des touristes représentaient normalement plus de 20 % du PIB. En tant que l'une des destinations touristiques les plus importantes de la Méditerranée, la Croatie possède une longue tradition touristique et présente un grand potentiel de développement.

— Les atouts les plus importants de la Croatie sont sa nature et son environnement préservés, la côte croate naturellement hétérogène, son patrimoine culturel et historique, la douceur du climat méditerranéen et la proximité de tous les marchés européens.

— La demande de voyages n'a cessé de croître au cours de la dernière décennie. Le nombre d'arrivées de touristes a atteint 19,6 millions en 2019, soit une augmentation de 4,8% par rapport à l'année précédente. Pendant ce temps, les nuitées passées dans des hébergements commerciaux ont atteint 91,2 millions en 2019.

— Près de la moitié de tous les visiteurs en Croatie ont choisi de séjourner dans un logement privé lors de leur visite, avec plus de 20,7 millions de nuitées enregistrées en 2019. Les hôtels ont été choisis comme option d'hébergement par environ un tiers des visiteurs du pays.

— L'industrie touristique du pays est historiquement très dépendante de la demande internationale. En 2019, 88,7 % de toutes les arrivées de touristes et 92,2 % de toutes les nuitées provenaient de pays étrangers. Les principaux marchés sources étaient l'Allemagne, la Slovénie voisine, l'Italie, l'Autriche, suivis de la Pologne et du Royaume-Uni.

— Les touristes en vacances en Croatie en 2019 ont dépensé en moyenne 98 € par personne et par nuitée par jour, le montant étant légèrement plus élevé dans la partie continentale du pays (115 €), et un peu plus bas sur la côte (97 €). Les clients des hôtels dépensent le plus en moyenne (142 €).

— Les touristes les plus dépensiers sont arrivés en 2019 des États-Unis (174 €), de la République de Corée (157 €), de Chine et autres pays asiatiques (150 €) et de Grande-Bretagne (143 €), viennent ensuite les touristes de Suisse (118 €), des pays scandinaves (115 €), d'Espagne et de France (107 €), d'Autriche et de Belgique (102 €) et de Serbie (100 €).

L'Istrie a été la région la plus performante en termes de tourisme au cours des dernières décennies. En 2019, près de 4,5 millions d'arrivées de touristes et plus de 26 millions de nuitées (29 % de toutes les nuitées) ont été enregistrées dans le comté d'Istrie, suivi du comté de la région de Split-Dalmatie avec 3,6 millions d'arrivées de touristes et 18 millions de nuitées.

Le tourisme devrait rester un segment d'investissement très attractif pour les investisseurs nationaux et

Projet d'investissement

Istria, Istrie



internationaux en Croatie. Plusieurs grandes marques hôtelières sont intéressées à entrer le marché croate, mais le pays manque actuellement de développements de qualité qui correspondraient à leurs critères d'investissement. La taille moyenne de tous les hôtels en Croatie, dont beaucoup sont exploités de manière indépendante, est de 79 chambres ; en dessous d'un minimum requis de 120 à 150 chambres par les grands opérateurs hôteliers.

Il y a sept hôtels cinq étoiles en Istrie, dont cinq sont situés sur la côte ouest de la péninsule d'Istrie, et représentent environ 7 % du

l'offre totale de chambres d'hôtel. Actuellement, Umag, Rovinj et Savudrija proposent une offre hôtelière haut de gamme en Istrie.

— Le Lone Hotel (1), le Monte Mulini Hotel (2) et le Grand Park Hotel (3) récemment ouvert (en 2019-2020) - sont situés à Rovinj, à moins de 600 mètres l'un de l'autre. Le Melia Coral Hotel (4) et le Kempinski Hotel Adriatic (5) - sont situés dans le coin nord-ouest de la péninsule près d'Umag à moins de 8 kilomètres l'un de l'autre.

— En Istrie, parmi les hôtels 5 étoiles, seul le Kempinski Hotel Adriatic fait partie d'une chaîne hôtelière internationale et c'est aussi le seul établissement à avoir une composante golfique. Cela représente une opportunité pour un nouveau développement hôtelier haut de gamme de qualité internationale.

- Marges d'EBITDA des principaux groupes hôteliers en Croatie entre 2014 et 2018 sur la base de sources publiques. Les groupes hôteliers présentés ont des unités en dehors de l'Istrie qui sont également incluses dans les résultats.

— En 2018, les six groupes hôteliers présentés ont atteint des marges d'EBITDA comprises entre 30% et 40%. Plava Laguna (avec 24 de ses 25 hôtels situés en Istrie) a obtenu le la marge d'EBITDA la plus élevée atteignant 40 %. La marge relativement élevée des groupes hôteliers est le résultat de l'économie d'échelle positive, l'exploitation d'un portefeuille d'hôtels sous une seule branche.

OFFRE de resorts golfiques en Croatie :

À l'heure actuelle, le seul complexe de golf intégré proposant des propriétés résidentielles est le Kempinski Golf Adriatic, qui a ouvert ses portes en août 2009. Le complexe de luxe 5 étoiles est situé dans la partie nord-ouest de l'Istrie et comprend, outre l'hôtel et spa Kempinski, un 18- terrain de golf, qui est bien utilisé et un développement résidentiel haut de gamme. Il est construit à côté du Skipper Resort.

— Falkensteiner Hotels & Residences Punta Skala est un autre complexe de villégiature intégré comparable en Croatie qui propose actuellement des propriétés individuelles à vendre. Le complexe comprend une composante résidentielle ainsi que deux hôtels et des installations de loisirs supplémentaires ; cependant, il ne comprend pas de terrain de golf.

— Bien que tous les éléments ci-dessus soient positionnés comme des centres de villégiature de haute qualité, certaines des composantes résidentielles sont des développements à densité relativement élevée, qui ne répondent pas nécessairement aux exigences des acheteurs avertis à la recherche d'intimité et d'un environnement serein dans un centre de villégiature haut de gamme.

— Le marché du golf en Croatie en est encore à ses balbutiements, offrant actuellement un seul développement résidentiel intégré au golf. Cependant, si le gouvernement décidait de fournir le soutien et l'environnement juridiques nécessaires, le concept de complexe de golf intégré pourrait présenter une

Projet d'investissement

Istria, Istrie



opportunité unique au pays et pourrait devenir un atout pour les acheteurs internationaux.

CONCEPT DU PROJET :

Sur la base des découvertes du marché et des caractéristiques du site, le plan conceptuel a été préparé, comprenant les éléments clés suivants :

Zone A : golf 18 trous

- Parcours de golf de championnat 18 trous
- Académie de golf
- Driving range et zone de putting
- Installations de soutien

Zone B : Club de golf

- Restaurant et bar
- Boutique du pro et autres installations de soutien

Zone C : Hôtel

- Hôtel de luxe 5 étoiles de 170 clés
- Grandes installations de spa et de bien-être
- Restaurants et bars
- Casino et salles de conférence

Zone D et E : Appartements

- 48 appartements de 2 chambres
- 39 appartements de 3 chambres
- Installations annexes (cafés et commerces)

Zone F : Villas

- 27 villas de luxe de 4 chambres

La station se positionnera comme la destination haut de gamme, conçu dans une faible densité et de haute qualité.

Une étude de faisabilité détaillée est disponible sur présentation de la lettre d'intention officielle et signature de l'accord de l'agence.

Projet d'investissement

Istria, Istrie



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 Istria, Istrie



Projet d'investissement

Istria, Istrie

