

## О «ВРМАЦ»

Продажа проводится путем продажи активов. Все имущество может быть представлено одному или нескольким покупателям. Комплекс

имеет несколько привлекательных активов:						
Актив	$\Pi$ лощадь $\mathbf{m}^2$	Год постройки				
Отель с 179 комнатами и 510 кроватями, баром, 2 ресторанами, обеденная терраса с видом на море, большинство комнат с видом на море и с террасами	7,000	1987				
Центр здоровья и СПА-центр с прямым доступом к пляже, внутренним бассейном с подогреваемой морской водой, массажем и другими лечебными сооружениями, спортзалом, террасы с видом на море для йоги и пилатеса, медицинские сооружения; Отель и СПА-центр связаны подземным переходом.	3,000	1969/1987				
Проживание в 7 бунгало на набережной и 76 с задней стороны отеля, на месте которых надо достроить новое крыло отеля/новое жилое сооружение до 16-20 000 m2	3,000	1969/1987				

Актив	Площадь m <sup>2</sup>	Год постройки	
Наружные спортивные сооружения – 3 спортивные площадки напротив пляжа, могут быть перестроены в открытые бассейны.			
Закрытый пляж, самый протяженный в Бо-ка-Которском заливе.	315		
Русский дом - Старый «Врмац» (цокольный этаж + I + II) – здание на набережной в неоклассическом стиле 1920'х, ограниченное собственным ботаническим садом, требующее ремонта/отделки.	1455	1920's	
Летняя вилла Его Величество Петр Петрович Негош король черногорский, прекрасное каменное здание на набережной с собственным пляжем, паркингом и пристанью.	424		

Актив	Площадь m²	Год постройки	
2 жилых дома для персонала	1541		
2 жилых дома для персонала	73		
Общая площадь зданий	16,493		
Общая площадь земли	30,870		

Отель «Врмац» – расположен в Бока-Которском заливе, одном из самых живописных заливов Южно-Адриатического побережья. Место Прчань расположено в 5 км древнего города Котор, находящегося под защитой UNESCO, и всего лишь в 6 км от международного аэропорта в г. Тиват. Комплекс является частью «Реабилитационного Института Белград» с 1989 г. Традиция природных здравниц берет начало с 1920, когда королевское правительство Югославии объявило Прчань, старую колонию морских капитанов, курортной зоной. Владелец Комплекса, «Реабилитационный Институт Белград» имеет в собственности еще 2 spa- и оздоровительных центра в Сербии и намерен сосредоточить все свои ресурсы на развитии и управлении указанных центров и продать курортный Комплекс в Прчань.

Вместимость отеля - 179 номеров с 510 кроватями. В работе занято 76 служащих, 24 из которых - медицинский персонал. Отель имеет центральное отопление и центральную систему кондиционирования воздуха.

«Врмац»с имеет собственный мелкогалечный пляж, длиной около 1,000 метров, один из самых протяженных в Черногории.

Он окружен футбольной и баскетбольной спортивными площадками, в его составе находятся внутренний бассейн с морской водой, тренажерный и рекреационный залы, 2 кондиционируемых ресторана (вместимостью 460 посетителей), организованная почтовая служба и магазины, предлагающие многочисленные возможности индивидуальной деятельности.

Большинство комнат отеля имеют солнечные террасы с видом на море. Все террасы с мраморным полом и стеклянными ограничителями, идеальны для максимального







воздействия солнечных лучей ("солнечные комнаты"). Комнаты пропорциональны с большими окнами, тонированным двойным остеклением. Номера можно улучшить внутренней отделкой, которая может включать демонтаж некоторых простенков для создания больших роскошных апартаментов (примерно 35 – 40 m2). Отель оснащен двумя пассажирскими лифтами в дополнение к содержащимся в хорошем состоянии лестницам мраморного пола.







# Два ресторана, терраса с видом на море, кафе-бар внутри, кафе-бар у бассейна

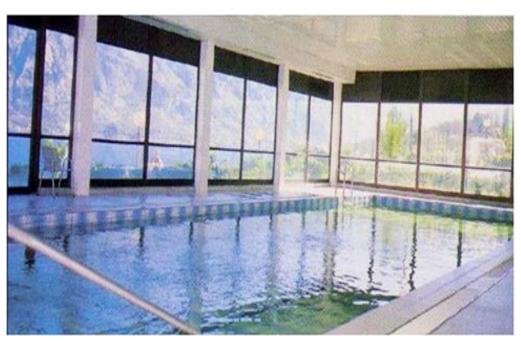








### Спа и оздоровительный центр



Здание spa и оздоровительного центра имеют два этажа:

- ◊ Цокольный этаж вмещает оборудование для медицинского осмотра, лаборатории и внутренний бассейн с подогреваемой морской водой, гардеробной. Бассейн наполняется морской водой и имеет стеклянные стены с дверью, ведущей к солнечным террасам и прямо на пляж.
- ◊ Верхний этаж вмещает оборудование для физиотерапии и упражнений.

Spa и оздоровительный центр имеют большой потенциал развития:

- Цокольный этаж медицинское оборудование должно остаться на цокольном этаже вместе с бассейном, лабораториями и ординаторской. Бар, расположенный в направлении пляжа, нуждается в ремонте и введении в эксплуатацию.
- Первый этаж ремонт и модернизация средств профилаки, терраса и тренажерный зал идеально переделать в помещение для массажа и другой терапии (йога и т.д.), ресторан с видом на море и/или фруктовый бар на террасе, сервируемый здоровыми продуктами.





## Русский дом - Старый «Врмац»



Русский дом - Старый «Врмац» (цокольный этаж + I + II) – здание на набережной в неоклассическом стиле 1920'х, ограниченное собственным ботаническим садом, требующее ремонта/отделки.

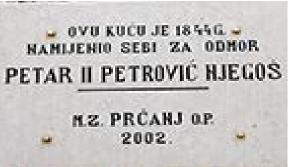




### Летняя вилла Его Величество Петр Петрович Негош король черногорский



Летняя вилла Его Величество Петр Петрович Негош король черногорский, прекрасное каменное здание на набережной с собственным пляжем, паркингом и пристанью.







#### **ЦЕНТРАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ**



Отель «Врмац» расположен в одной из лучших частей Бока-Которского залива. Он включает в себя 5 разных частей, 3 из которых расположены на пляже, 2 другие удалены всего на 2 км и расположены в самом центре городка Прчань (Русский дом - Старый Врмац и Старый Курорт).

- 15-20 минут от аэропорта в Тивате около часа от Дубровника и около двух часов от Подгорицы
- Обособленное и спокойное расположение идеально для приятного отдыха
- Находится на окраине места Прчань, на протяженной и плоской поверхности, солнечной весь день,
- Преимущества в самом большом песчаном пляже Бока-Которского залива
- 20 минут от оживленного и живописного города Котор, богатого архитектурой, магазинами, ресторанами и ночной жизнью.
- 40 минут езды от г. Будва, наличие сцены для таких исполнителей, как Мадонна, Ленни Кравиц, Роллинг Стоунз, Стинг и т.д.
- Множество других туристических достопримечательностей легко доступны здесь





## МЕДИЦИНСКИЕ И ЦЕЛИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА «ВРМАЦ»-а

Медицинские исследования и разработки свидетельствуют о специфичности климата в этой части Бока-Которского залива благодаря глубокому фьорду, к которому возвышаются утесы гор Ловчен и Орйен с более 2.000 m над уровнем моря. Воздушные потоки над заливом влияют на его растительный и морской мир, обогащая воздух ионами, главным образом, галогеном и другими химическими веществами, содержащимися в морской воде; испарения эфирных веществ смешиваются с морской водой, обогащая атмосферу минералами и ионами, позитивный эффект которых на респираторную систему был доказан клинически.

Врмац – это многофункциональное медицинское учреждение туристического типа. Медицинская программа, диагностика и терапия проводится врачами-экспертами, специалистами различных профилей, терапевтами и медсестрами, вместе с применением современных методов и технологий в соответствии с высочайшими европейскими стандартами. Курорт отличается своими специфическими природными факторами и многолетним опытом в реабилитации, прежде всего, при респираторных, кардиологических и локомоторных нарушениях.

Полная гидро-, звуко-, электро, грязевая, термо- и физио- терапия используются для реабилитационных и рекреационных целей.

Оздоровительные и Spa центры являются перспективными и прибыльными круглогодично благодаря своим услугам. Комплекс является многофункциональным учреждением, сочетающим терапевтические услуги и услуги досуга, а также туристические. Климат благотворен для пациентов с неспецифическими легочными нарушениями, аллергиями и астмой.



«Врмац» и городок Прчань также весьма подходящи для семейного туризма. Морская вода в заливе относится к I и II категории чистоты. Средняя температура воздуха в г. Прчань составляет 15,2оС. Разгар сезона происходит в июле и августе, когда средняя температура составляет около 26оС, самый холодный месяц – январь, когда средняя температура достигает 8оС. В г. Прчань около 260 солнечных дней в году.

Город Котор имеет богатые культурные и исторические традиции как город-музей. Вместе с другими морскими поселениями в своей окрестности, он является частью группы современных модных туристических центров.

Сегодня Прчань – это сокровищница культурных и исторических памятников, которые вызывают восторг посетителей своим архитектурным дизайном и исторической ценностью.

Церковь Зупна определенно доминирует среди них. Она посвящена рождению Девы Марии, находится на склоне Врмица, и является самой крупной в Бока-Которском заливе. Она была построена из узкого корусилианского камня по проекту венецианского архитектора Bernardino Macarucci от 1779. Сегодня, около церкви находятся бюсты Негоша, Андреи Змаевича, Иосифа Юрия Штроссмаера, Андрея Качича-Миошича, Francisco Uccelini and Йози Джуровича, капитана и лидера национального возрождения в регионе Боки Которской, как и известного мореплавательа Иво Висинап, который проплыл весь мир.

Среди роскошной старины Прчань на данный момент очаровывает своей привлекательной средиземноморской атмосферой и великолепными пляжами. Культурное наследие также богато и стоит посещения.

#### О ЧЕРНОГОРИИ



объектов и услуг, которые привлекут престижных клиентов и состоятельных частных лиц.

Группы отелей <u>Hilton</u> и Marriott, канадский предприниматель <u>Peter Munk</u> и <u>семья Potшильд</u>, российская <u>Mirax Group</u>, египетская <u>Orascom Hotels and Development</u> и <u>Restis Group</u> и ряд других инвестиционных фондов уже вкладывают капитал в одну из последних неиспорченных и слаборазвитых частей Средиземноморья, the <u>Mediterranean's new hot spot</u> – Черногорское побережье Адриатики.

<u>Черногория</u> – один из наименее развитых Средиземноморских туристических центров в Европе. За прошедшие 2-3 года произошел инвестиционный бум в отельном бизнесе, домах отдыха, услугах досуга и инфраструктуре. Согласно проекциям Мирового совета по путешествиям и туризму (World Travel and Tourism Council), Черногория осуществит быстрейший рост прямого участия туризма в валовом национальном продукте (ВНП) до 2021 года (12,4% в год). По прямому участию туризма в валовом национальном продукте, Черногория находится на первом месте между 181 страной, членами Совета.

В дополнение к индивидуальным инвесторам и покупателям недвижимости из Великобритании, России, Германии, Австрии и др., сети отелей и развлекательных центров также увеличивают свою активность в этой сфере в то время, как цены на активы по-прежнему находятся на умеренном уровне по среднеевропейским стандартам. Власти Черногории содействуют в развитии высококачественных



Porto Montenegro, Munk и Rothschild развивают пристани для яхт класса люкс для 650 яхт (150 их которых – супер яхты длиной до 150м) с отелем Four Seasons на 150 номеров, 250 апартаментов, конференц-центром, шоппинг центром ти картинной галереей, музеем, спортивным комплексом и 10,000 м2 торговых площадей, а также полем для гольфа на 18 лунок, которые находятся приблизительно в часе езды от выставляемого на продажу курортного комплекса и которые дополнительно привлекают отдыхающих во время и вне летнего сезона.

Черногория расположена в южной части Европы на побережье Адриатического моря. Черногория-первое «экологическое» государство в мире. Согласно своему положению Черногория принадлежит к центральному Средиземноморью и доступна воздушному транспорту, всего полчаса из Белграда, или один час из Рима или Будапешта. Национальная авиакомпания обеспечивает регулярные рейсы из Тивата и Подгорицы в Белград, Будапешт, Вену, Цюрих, Франкфурт, Любляну, Париж, Рим и Скопье. Линия парома с Италией: Бар - Бари доступна весь год. Магистрали связывают Черногорию с Сербией, Хорватией, Боснией и Герцеговиной.

Четыре Национальных парка, высокие горы, многочисленные каньоны и озера делают Черногорию привлекательным туристическим центром.







**O SEECAP** 

SEECAP, инвестиционно-консалтинговая фирма, учреждена в Белграде, и покрывает страны юго-восточной Европы. Руководящая команда фирмы обладает многолетним международным опытом в деятельности инвестиционных банков, а также в области аудита и юридических услуг. Наше ключевое преимущество – знание и опыт иностранных и местных специалистов, которые комбинируют знания и опыт, приобретенный на других финансовых рынках с опытом, приобретенным в юго-восточной Европе, и оказывают специфические, высокопрофессиональные консалтинговые услуги государственным структурам, иностранным и местным инвесторам, транснациональным и местным компаниям. Кроме этого, мы оказываем сгоѕ border услуги международным компаниям, заинтересованным в участии на сербском рынке, а также и местным фирмам, которые нуждаются в финансовом инвестиционном капитале или в реструктуризации.

#### Наши услуги по этому приобретению

Для приобретения мы предлагаем инвестиционно-банковские услуги, финансовый и другой консалтинг, выполняемый нашими сотрудниками или субподрядчиками. Мы готовы а) оказать вам содействие в приобретении Комплекса и b) предложить вам

помощь после приобретения.

Мы предлагаем комплекс услуг для клиентов в данной сделке, включая как финансовые, юридические, технические, экологически, так и любые другие консультационные услуги и поддержку в общении с компетентными органами власти, консультируя относительно документации для приобретения, оценки, юридической экспертизы, оценки и анализа активов и т.п

- Комплексная оценка недвижимости
  - 🖔 Оценка комплекса в целом (земля, здания, сооружения и т.п.)
  - Оценка основных активов
  - 🦴 Краткий обзор этих активов и их потенциала
- Юридическая экспертиза

Юридическая экспертиза Комплекса, обзор и комментарии правоустанавливающих документов Комплекса, обзор свидетельств о собственности (существующих в Информационном зале или иначе), другие соответствующие правовые вопросы.

• Возможное финансирование приобретения со стороны банка

Мы можем помочь в финансировании сделки обеспечением кредита до 70% цены покупки, а также помочь инвестору при получении кредита для реконструкции комплекса и/или инвестиции в комплекс.

- ▶ Общая юридическая консультация и сопровождение налогооблажения Черногорский аспект, договорное, налоговое и любые другие виды юридического консультирования, контракт купли-продажи Комплекса, тендерные правила, отборочные критерии и требования, тендерная документация, использование SPV (компании специального назначения) и другие подобные юридические вопросы,
- > Структуризация сделки, стратегия торгов, конкуренты и их стратегии, консорциумы,
- ▶ Общее управление проектом контроль всех аспектов проекта, заключительная подготовка и координация всех отчетов, контактирование со всеми соответствующими сторонами проекта,
- > Помощь при переговорах и поддержка в течение процесса приобретения,
- Сотрудничество с местными банками при необходимости (тендерная гарантия, гарантия исполнения), иные средства обеспечения выплат, сокращение затрат на них,
- > Другие консалтинговые услуги, которые могут потребоваться,
- > Принятые стандарты конфиденциальности, прозрачности и обязательности, применимые к инвестиционному банкингу.

#### Наша команда

Наша команда насчитывает минимум 10 человек английского и сербского происхождения. Она состоит их профессиональных международных и местных консультантов по недвижимости, оценщиков, сметчиков, оценщиков RICS (Королевское общество аккредитованных оценщиков), экспертов, инвестиционных банкиров, юристов и бухгалтеров.

Зоран Митич zoran.mitic@seecap.com Тел: +381 11 36 35 935

Моб: +381 63 377 960 SEECAP Консалтинг д.о.о. Немањина 4 112 003 Белград Сербия