

**12 %  
RANDAMENT ANUAL**



**2019: ANUL PLASAMENTELOR INTELIGENTE**

**0%  
IMPOZIT PE VENITURILE DIN TURISM**



**PRETURI  
180.000 - 270.000 EURO**

**Proprietăți în stațiunile turistice de lux Melia & White Sands dezvoltate de compania The Resort Group (TRG) în Insulele Capului Verde, Sal si Boa Vista.**



# INVESTITI IN CABO VERDE

**Insulele africane pe care toată lumea vrea să le viziteze.** Conform Global Travel Search Index, Insulele Capului Verde sunt în vârful topului privind **cel mai căutat loc de pe Pământ** de către turiști. O destinația ideală pentru investitorii experimentati.



# CABO VERDE: SISTEM. CLIMĂ. TURISM.

Cabo Verde este stat independent, suveran, situat în Oceanul Atlantic la aproximativ 1300 de km sud față de Insulele Canare (ref Tenerife).

Deși independent față de Portugalia din anul 1975 Republica Capului Verde are statut de partener special al UE, toate sistemele fiind preluate de la Portugalia (juridic, administrativ, financiar etc).

Arhipelagul are 10 insule, din care 9 sunt locuite, iar capitala se află în orașul Praia pe Insula Santiago. Celelalte insule sunt: *Sal, Boa Vista, Sao Vicente, Santo Antao, Sao Nicolau, Maio, Fogo și Brava.*

## 365 zile de plajă cu temperaturi între 24-32 de grade Celsius

Nu există turism de masă și datorită diversității mari dintre insule există ceva pentru fiecare călător. Potrivit Biroului de Statistică al Capului Verde, numărul turiștilor crește cu **11% anual**. Acest lucru echivalează cu o medie de 1 milion de turiști pe an, arhipelagul cunoscând cea mai mare rata de creștere din lume, de **3000%** din 2004 și până în prezent.



## PRINCIPALII TURIȘTI, INVESTITORI & ANTREPRENORI

Majoritatea turiștilor din Capul Verde provin din **Marea Britanie** în 2017, cu 23,6% din toți vizitatorii. Țările din **Germania** (11,2%), **Franța și Olanda / Belgia (ambele 9,7%)**. Mai ales în 2017 numărul turiștilor din UK a crescut semnificativ (28,2%) față de anul 2016.

### Sal și Boavista cele mai populare insule

Majoritatea turiștilor se îndreaptă spre insulele Sal și Boavista. Din numărul total de sosiri în 2017, 47,9% au vizitat Sal și 28,8% Boavista.

Ambele insule au cele mai extinse facilități turistice ale arhipelagului. În plus, Sal și Boavista au un aeroport internațional și există zboruri frecvente. Călătorii din Țările de Jos și Belgia au cea mai mare preferință pentru insulele Sal (61,5%) și Boavista (33,4) ca destinație principală.

Cu 5 ani în urmă operatorul internațional TUI efectua 1 cursă/săptămână, astăzi 5 curse/zi.

# DEZVOLTĂRILE TRG ÎN CAPUL VERDE

The Resort Group (TRG) – partenerul nostru din Capul Verde are dezvoltări noi de 5\* all inclusive in prima linie a mării (prime location) pe 3 dintre insule:

**SAL:** complexele **Melia Beach & Spa Resorts** (Tortuga, Dunas și Llana);

**BOA VISTA:** **White Sands Hotels** cu o capacitate de **850 unitati de cazare** (deschidere Martie 2020) si 9 stațiuni cu un total de peste **10.000 de unități** de cazare planificate pentru construcție cu o rata de 1 stațiune/1,5 ani: Hilton, Radisson, Steigenberger, Movenpick, TUI Sensimar, Hard Rock Hotel;

**SANTIAGO:** hotel de business Hilton.

## Apartamente, camere în hoteluri de marcă și vile între 180.000 și 700.000 Euro

Randamentul net mediu anual pentru investitii în aceste stațiuni de lux este de **12%**.

Acest procent de 12% combină randamentul minim net anual pe care dezvoltatorul îl garantează în primii 3 ani (5%, 6% și 7%), cu o creștere anuală medie de 7-10% a valorii proprietății.



## 12% + VENITURI INDIRECTE

**Aprecierea constantă** a valorii proprietăților în aceste locații de lux e estimată a dura cel puțin **10 ani** și se poate verifica cu piața sau cu sistemul de răscumpărare al dezvoltatorului (buy back).

Peste acest procent, **venituri indirecte** se obțin din cele **5 săptămâni de vacanță gratuite** pentru proprietar & familia lui și **impozitul zero pe veniturile din turism, acolo.**



Melia Beach and Spa Resorts in Insula Sal

# PROCESUL DE ACHIZIȚIE AL UNEI PROPRIETĂȚI

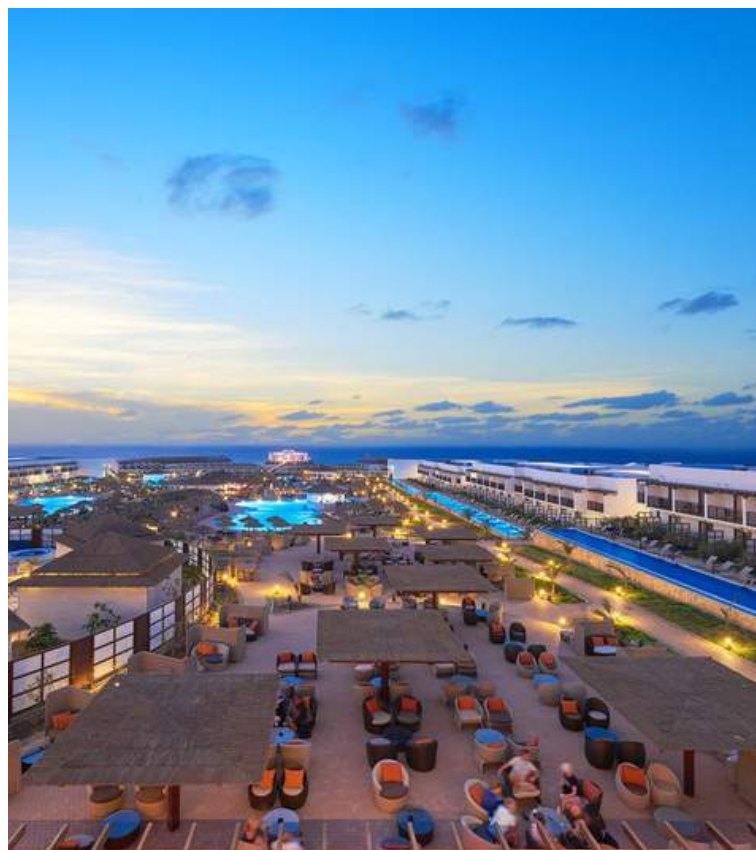
Procesul de achiziție a unei proprietăți este aproape identic cu unul din Uniunea Europeană.

**Costurile de închidere** sunt de apx. **2%** (cheltuieli notariile &). **Durata tranzacției este scurtă**, clientul poate finaliza cumpărarea încă din vizita în locație.

## Etape Cumpărare

- 1.** Formular de Rezervare + Plata Depozit de 5.000 Euro;
- 2.** Programare Deplasare pentru Vizita de Informare (Inspection Trip organizata de dezvoltator. Clientul va sta in resorturile TRG 5\* all inclusive);
- 3.** Dacă clientul cumpără: Contract de Vânzare-Cumparare + Plată Preț + Procură Notarială pentru finalizare achiziție (+ Deschidere Cont la o bancă locală dacă dorește încasarea profitului acolo);
- 4.** Încasarea trimestrială a veniturilor pe care le generează proprietatea achiziționată în resort în orice cont indicat de client, oriunde în lume.

Dacă nu cumpără, clientului i se returnează diferența dintre Depozit și Costul Deplasării.



## Un client semnează 3 contracte

**PROMISSORY** (Vânzare-Cumpărare): pentru achiziția proprietăților;

**RESORT MANAGEMENT** (Administrarea Proprietății): prin care participă la costurile fixe de condominiu (pază, spații publice, curățenie, întreținere spații verzi și piscine etc), indiferent dacă proprietatea rămâne în regim privat sau dacă este dată în exploatare turistică;

**RENTAL** (Închiriere): prin care își înscrie proprietatea în circuitul turistic, pentru a genera venituri.



# MODELUL DE BUSINESS

O **stațiune exotică turistică** este un loc unde e cald, soare și bine 365 de zile pe an, are potential de dezvoltare, atrăgând astfel turiști din toate colțurile lumii, constant, tot anul.

Cu aceste coordonate găsim mai mult insule, atât în Europa cât și în spațiul African și alte părți din lume, iar plasamentele în complexe turistice de 5\* amplasate pe plajă în aceste paradisuri aduc **randamente anuale minime de 10%**, în funcție de destinație, **nici un stres sau grijă pentru proprietari**, acestea/stațiunile fiind administrate de grupuri hoteliere internaționale.

Acest tip de proprietăți sunt cunoscute în piață ca **proprietăți inteligente**, fiind nu doar generatoare de venituri substanțiale, constante și sigure, dar sunt proprietăți în **prime location (amplasate în prima linie, pe plajă)** a căror valoare crește constant cu 5-10% anual, nu se depreciază și au un **exit rapid** (se vând repede pe piața liberă sau sistem de **buyback**).

În ultimii ani au aderat și marile lanțuri hoteliere la acest model, astfel că îți poți **cumpăra o cameră de hotel** în **Hilton** sau **Radisson**, de exemplu.

## Cumperi și cu Bitcoin

TRG oferă posibilitatea clienților săi să achiziționeze proprietăți și cu BITCOIN.



## Modelul The Resort Group (TRG)

TRG construiește unități turistice pe care le vinde investitorilor (în majoritate persoane fizice), iar aceștia decid destinația proprietăților. 90% din unitățile din Melia Dunas și Melia Llana și peste 50% din Melia Tortuga sunt în circuitul turistic, administrarea celor incluse în programul de Rental fiind asigurată de către Melia.

Întotdeauna, ce vinde TRG este construit sau în construcție, așadar **proprietatea oferită este fizică și vizionabilă**. În primii 3 ani de la achiziție TGR **garantează prin contract un randament minim de 5%**, aceștia primind în cont venitul real generat, însă nu mai puțin de 5% din valoarea de achiziție a proprietății.

## Exit

În momentul de față, din cele **2500 de unități** operaționale de pe Insula Sal, TRG are revânzări sub 1% pe an. Dacă un client dorește să vândă, TRG îi pune proprietatea înapoi în stoc și o vinde pentru el la prețul de stoc din momentul vânzării, deci mai mare decât în momentul achiziției (buy back program). Dacă are un exit mai devreme de 5 ani, TRG percepe un fee de agenție de 12%.

# PROFIL CLIENȚI

De regulă, clienții TRG sunt clienți care au experiență în investiții, în țară sau în străinătate, care caută plasamente sigure cu randamente bune și foarte bune.

**Venitul adus de proprietatea din Cabo Verde este cert și este obținut fără bătaie de cap:** proprietatea este administrată de MELIA, nr 1 mondial în management hotelier; clienții sunt aduși constant de către TUI și Thomas Cook, dar și de către operatori naționali din Germania, UK, Suedia, Norvegia, Belgia, Olanda.

**Clienți cu grad mare de interes:** dezvoltatori imobiliari, avocați și notari; medici de practică private (clinici private); antreprenori, oameni de afaceri; oameni care doresc să-și materializeze diverse sume din conturi offshore, deținători de criptomonede.

**Turiștii** din resorturile TRG din Capul Verde sunt cu preponderență englezi, germani și nordici.

## Grad de ocupare de minim 60%

Deși complexele sunt noi (Melia Tortuga 2011, Melia Dunas 2014 și Melia Llana 2016), în perioadele de full sezon ele sunt ocupate peste 80% din capacitate, iar în low season gradul de ocupare nu scade sub 60%.



## O destinație "all season"

Capul Verde este o destinație "all season" pe tot parcursul anului, adică nu există un timp de călătorie "optim"-fiecare sezon are farmecul și particularitățile sale. Cu toate acestea, există diferențe de preț sezoniere.

Sezon de vârf este: de Paște, iunie-septembrie, decembrie-ianuarie (Crăciun și Anul Nou). În luna Februarie se organizează cel de-al 3-lea mare **carnaval** din lume (după Brazilia și Tenerife), Carnavalul de la San Vicente, precum și **Campionatul Mondial de Kite**, momente când fluxul de turiști crește.



# DESPRE TRG & PROIECTE IN DERULARE

**The Resort Group este o companie britanică, cel mai mare dezvoltator de stațiuni de lux la nivel global.**

În 2006 compania a achiziționat o plajă în Insula Sal, în apropiere de orașul Santa Maria, iar construcțiile au început în 2007.

În 2011 a fost deschisă prima stațiune, MELIA TORTUGA, ce conține exclusiv vile cu 2,3,4 sau 5 dormitoare. Aproape jumătate din proprietățile din Tortuga sunt în regim de uz privat. Tortuga are 2 restaurante, 2 baruri, un bar de piscină și un spa.

În 2014 a fost deschisă MELIA DUNAS, cea mai mare stațiune de 5 stele din Africa. Este potrivită în special familiilor cu copii, grupurilor și turismului de masă. DUNAS are 9 restaurante, 7 baruri, 4 baruri de piscină, plus o zonă comercială și un spa.

În 2016 a fost deschisă MELIA Llana, stațiune destinată exclusiv adulților. 50% din stațiune este operată de Melia iar cealaltă jumătate de către TUI, cu brandul TUI SENSIMAR.

**TRG deține 16 companii în Cabo Verde**, fiind cel mai mare angajator privat, estimat la **12% din PIB-ul țării**.



## WHITE SANDS: OPENING 2020

În 2016 TRG a demarat construcția următoarei stațiuni, WHITE SANDS HOTEL & SPA, situată **pe plaja Santa Monica din Insula Boa Vista**. Plaja are 11 km lungime, nisip alb și apă turcoaz, fiind desemnată constant de către **Trip Advisor ca fiind plaja nr 1 din Africa și între primele 10 la nivel Mondial**.

White Sands va fi operațională începând cu **primavara anului 2020**, are **850 de unități de cazare** și va fi operată tot de către MELIA, clienții fiind securizați în mare parte cu TUI.

### WHITE SANDS HOTELS include:

- 850 proprietati de lux tip: duplex, penthouse, hotel suites si o gama de vile private spectaculoase in prima linie a complexului;
- 6 restaurante, inclusiv lantul faimos Gabi Club; centru SPA, fitness si sporturi acvatice;
- 6 piscine, pool bars & pool eateries; facilitati pentru copii: kids club, playground, baby pools & tennis and beach bar ball courts;
- exclusive areas with additional luxury & personalised services;
- complex comercial
- marina

# PARTENERI

**Investitor/Dezvoltator: The Resort Group** ([www.trg-property.com](http://www.trg-property.com));

**Constructor: Grupo San Jose**, cel mai mare din Spania ([www.grupo-sanjose.com](http://www.grupo-sanjose.com))

**Managementul stațiunilor** este asigurat de către **MELIA**, cel mai mare operator de hoteluri din lume ([www.melia.com](http://www.melia.com))

**Tour operatori:** turiștii ajung în stațiunile noastre datorită contractelor pe termen lung cu TUI, THOMAS COOK, REWE REISEN etc.

**Broker în România: Agenția BCS Imobiliare** este broker autorizat TRG în România pentru vânzările de apartamente, camere de hotel și vile în complexe de 5\* all inclusive Melia și White Sands din insulele Sal și Boa Vista, Cabo Verde ([www.worldinvest.estate/](http://www.worldinvest.estate/) [www.bcsimobiliare.ro](http://www.bcsimobiliare.ro))

**Audit: Deloitte**

**Property Consultants: GeraldEve**

**Legal Affairs: GPA Law Firm**

(specialised in Portugal and Africa territories)

**Încheierea investițiilor** pe plaja Santa Monica din insula Boa Vista este estimată pentru 2028-2030, cu un ritm de 1 stațiune deshisă la 1,5 ani (10 în total). În Insula Sal, TRG a încheiat investițiile, deținând acolo cele 3 stațiuni Melia și multiple afaceri.



## VIDEO LINKS

**1) Global Thought Leaders:** [www.vimeo.com/317223494](http://www.vimeo.com/317223494)

**2) Story So Far:**

[www.vimeo.com/204336535](http://www.vimeo.com/204336535)

**3) The Resort Group in Cape Verde:**

[www.vimeo.com/237046943](http://www.vimeo.com/237046943)

**4) About Cape Verde:**

[www.vimeo.com/204339216](http://www.vimeo.com/204339216)

**5) Melia Llana Launch**

Video: [www.vimeo.com/198029610](http://www.vimeo.com/198029610)

**6) Melia White Sands Construction**

Video: [www.vimeo.com/233461025](http://www.vimeo.com/233461025)

**7) Bikini Beach Club:**

[www.vimeo.com/238925087](http://www.vimeo.com/238925087)

**8) Georgia & Bianca (BCS Imobiliare) in insula Sal:**

[www.youtube.com/watch?v=nm3L-JxhnlY](http://www.youtube.com/watch?v=nm3L-JxhnlY)

## CONSULTANȚI



**Bianca Codroiu**

+40 724.509.420

[bianca@bcsimobiliare.ro](mailto:bianca@bcsimobiliare.ro)

[www.bcsimobiliare.ro](http://www.bcsimobiliare.ro)



**Georgia Mihalcea**

+40 722.856.811

[georgia@bcsimobiliare.ro](mailto:georgia@bcsimobiliare.ro)

[www.georgiamihalcea.com](http://www.georgiamihalcea.com)