

VENDIM
Nr. 599, datë 13.10.2021

**PËR DHËNIEN E MIRATIMIT PËR LIDHJEN E KONTRATËS SË QIRASË,
ME TARIFËN 1 EURO/KONTRATA, NDËRMJET MINISTRISË SË FINANCAVE
DHE EKONOMISË, SI QIRADHËNËS, DHE BASHKIMIT TË SHOQËRIVE (JV),
“MARINA DI VALONA” SHPK, ME NUIS M01324008A, “BRUNES” SHPK, ME
NUIS K37125203H, “NDREGJONI” SHPK, ME NUIS K31329048I, DHE “MARINA
PROJECTS” LTD, ME NUMËR REGJISTRIMI 04182366, SI QIRAMARRËS, PËR
PASURINË SHTETËRORE, PJESË E FONDIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME
PËR MBËSHTETJEN E INVESTIMEVE STRATEGJIKE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të aktit normativ nr. 4, datë 9.7.2008, të Këshillit të Ministrave, “Për privatizimin dhe dhënien në përdorim shoqërive tregtare dhe institucioneve shtetërore, të ndërmarrjeve apo objekteve të veçanta, mjeteve të xhiros së këtyre ndërmarrjeve”, miratuar me ligjin nr. 9967, datë 24.7.2008, të nenit 27, të ligjit nr. 55/2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar, dhe të vendimit nr. 54, datë 5.2.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontratave të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë, me tarifën 1 (një) euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, si qiradhënës, dhe Bashkimit të Shoqërive (JV), “*Marina di Valona*” sh.p.k., me NUIS M01324008A, “Brunes” sh.p.k., me NUIS K37125203H, “Ndregjoni” sh.p.k., me NUIS K31329048I, dhe “*Marina Projects*” LTD, me numër regjistrimi 04182366, si qiramarrës, për pronën e paluajtshme shtetërore në zonën kadastrale nr. 8602, Bashkia Vlorë, pjesë e fondit të pasurive të paluajtshme për mbështetjen e investimeve strategjike, sipas dokumentacionit të pronësisë, planvendosjes, listës së pasurive dhe tekstit të projektkontratës, që i bashkëlidhen këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Financave dhe Ekonomisë, Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve, Agjencia Shtetërore e Kadastrës Vlorë dhe Bashkimi i Shoqërive (JV), “*Marina di Valona*” sh.p.k., me NUIS M01324008A, “Brunes” sh.p.k., me NUIS K37125203H, “Ndregjoni” sh.p.k., me NUIS K31329048I, dhe “*Marina Projects*” LTD, me numër regjistrimi 04182366, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Arben Ahmetaj

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ZYRA E NOTERISË TIRANË

Nr. _____ Rep.

Nr. _____ Kol.

KONTRATË QIRAJE
Me çmimin simbolik 1 euro/kontrata

“Kontrata”, nënshkruhet në Tiranë, sot më datë _____.____.2021 (në vijim “Data e kontratës”), përpara meje [●], noter pranë Dhomës së Noterisë Tiranë, me adresë rruga [●], dhe ndërmjet:

Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, përfaqësuar me autorizim të ministrit të Financave dhe Ekonomisë nr. prot., datë _____.2021, nga _____, i datëlindjes _____, banues në _____, me shtetësi shqiptare, i pajisur me kartën e identitetit me nr. personal _____, që më poshtë do të quhet **QIRADHËNËS**.

Dhe

Bashkimit të Shoqërive (JV), “*Marina di Valona*” sh.p.k., me NUIS M01324008A, “Brunes” sh.p.k., me NUIS K37125203H, “Ndregjoni” sh.p.k., me NUIS K31329048I, “*Marina Projects*” LTD, me numër regjistrimi 04182366, përfaqësuar sipas prokurës së posaçme nr. rep. ____ dhe kol.____, datë _____ nga z. **Andi Pashaj**, identifikuar me letërnjoftimin personal me nr. _____, që më poshtë do të quhet **QIRAMARRËS**.

Meqenëse:

Bashkimi i Shoqërive (JV), “*Marina di Valona*” sh.p.k., me NUIS M01324008A, “Brunes” Sh.p.k., me NUIS K37125203H, “Ndregjoni” sh.p.k., me NUIS K31329048I, “*Marina Projects*” LTD me numër regjistrimi 04182366 është fitues i Koncesionit në Portin Vlorë.

Në shtesë të investimeve që do bëjë në lidhje me Koncesionin, Qiramarrësi planifikon të investojë, nëpërmjet një subjekti për qëllime të veçanta të krijuar për këtë qëllim, edhe disa struktura shërbimesh dhe struktura mbështetëse me fokus turizmin, si dhe ngritjen e disa ndërtimeve me natyrë civile, komerciale apo akomoduese.

Bazuar në ligjin nr. 55/2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar, Investitori aplikoi pranë Agjencisë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (në vijim “AIDA”) për marrjen e statusit “Investim/investitor strategjik, procedurë e veçantë” të Projektit të Investimit “*Marina di Valona*”, duke kërkuar ndërmjet të tjerave përfshirjen e shtetit shqiptar në investimin strategjik, nëpërmjet vënies në dispozicion të Pronës sipas planit të rievimit, dhe dokumentacionit të pronësisë. Sipas procedurave të parashikuara në ligjin nr. 55/2015, “Për Investimet Strategjike”, të ndryshuar, dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Komiteti i Investimeve Strategjike (KIS), nëpërmjet vendimit nr. 4/3, datë 29.3.2021 miratoi pjesëmarrjen shtetërore në këtë investim strategjik, si dhe vendosi që t’i japë investitorit të Investimit Strategjik statusin e “investimit/investitorit strategjik, procedurë e veçantë”.

Në zbatim të ligjit nr. 55/2015, “Për investimet strategjike”, vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 54, datë 5.2.2014 i ndryshuar, vendimit të Komitetit të Investimeve Strategjike nr. 4/3, datë 29.3.2021, Autoriteti Kontraktues nëpërmjet kësaj kontrate vendos në dispozicion të Investitorit, pronën në përputhje me kushtet dhe përcaktimet e bëra në këtë kontratë.

Në këmbim të marrjes në përdorim të pronës, investitori do të ndërtojë, zhvillojë dhe operojë disa struktura shërbimesh dhe struktura mbështetëse, me natyrë civile, komerciale apo akomodues, (me fokus turizmin) në përputhje me Projektin dhe planin e investimit të miratuar nga Komiteti i Investimeve Strategjike.

Baza ligjore e kontratës, Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, ligji nr. 7980, datë 27.7.1995, “Për shitblerjen e trojeve”, ligji nr. 55/2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar, vendimi nr. 54, datë 5.2.2014, i Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfitozë apo kontratave të tjera të pasurisë shtetërore”, të ndryshuar, vendimi i Komitetit të Investimeve Strategjike nr. 4/3, datë 29.3.2021 dhe neneve 801–825, të Kodit Civil.

Neni 1

Objekti i kontratës

1.1 Objekti i kësaj kontrate është dhënia me qira e pasurisë shtetërore përkatësisht: nr. pasurie 28/55 truell me sipërfaqe 173 m², nr. pasurie 28/17 truell me sipërfaqe 177 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 177, nr. pasurie 28/36/2 me sipërfaqe truell 1405 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 1405 m², nr. pasurie 28/57 me sipërfaqe truell 43 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 43 m², nr. pasurie 28/58 me sipërfaqe truell 1382 m², nr. pasurie 28/59 me sipërfaqe truell 581 m², nga ku

sipërfaqe ndërtimore 581 m², nr. pasurie 28/60 me sipërfaqe truall 55 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 55 m², nr. pasurie 28/61 me sipërfaqe truall 35 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 35 m², nr. pasurie 28/67/2/1 truall me sipërfaqe 241 m², nr. pasurie 28/68 truall me sipërfaqe 33 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 33 m², nr. pasurie 28/69 me sipërfaqe truall 80 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 80 m², nr. pasurie 28/70 me sipërfaqe truall 43 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 42.65 m², nr. pasurie 28/73/4 truall me sipërfaqe 1284 m², nr. pasurie 28/73/6 truall me sipërfaqe 26736 m², nr. pasurie 28/73/8 truall me sipërfaqe 5174.5 m², nr. pasurie 28/73/9 truall me sipërfaqe 3038.5 m², nr. pasurie 28/74/2 me sipërfaqe truall 353.2 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 353.2 m², nr. pasurie 28/105 truall me sipërfaqe 1875 m², nr. pasurie 28/106/2 truall me sipërfaqe 11317.3 m², nr. pasurie 28/106/3 truall me sipërfaqe 401 m², nr. pasurie 28/66 me sipërfaqe truall 560 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 560 m², nr. pasurie 28/72 truall me sipërfaqe 465 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 465 m², nr. pasurie 28/65/2 truall me sipërfaqe 589 m², nr. pasurie 28/65/3 truall me sipërfaqe 1461 m², **e përcaktuar si sipërfaqe totale truall 57.502.5 m², nga ku sipërfaqe ndërtimore 3829.85 m², Z.K. nr. 8602 Bashkia Vlorë**, sipas genplanit dhe dokumentit të pronësisë lëshuar nga ASHK-ja dhe draft kontratës miratuar me VKM-në nr. _____, datë _____, “Për dhënien e miratimit për lidhjen e kontratës së qirasë, me tarifën 1 euro/kontrata, ndërmjet Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë si qiradhënës dhe Bashkimit të Shoqërive (JV) “*Marina di Valona*” sh.p.k., me NUIS M01324008A, “Brunes” sh.p.k., me NUIS K37125203H, “Ndregjoni” sh.p.k., me NUIS K31329048I dhe “*Marina Projects*” LTD me numër regjistrimi 04182366 si qiramarrës, për pronën e paluajtshme shtetërore në zonën kadastrale nr. 8602 Bashkia Vlorë, pjesë e fondit të pasurive të paluajtshme për mbështetjen e investimeve strategjike”, sipas dokumentacionit të pronësisë, planvendosjes, listës së pasurive dhe tekstit të kontratës që i bashkëlidhen këtij vendimi, me qëllim ndërtimin e disa strukturave shërbimesh dhe struktura mbështetëse me fokus turizmin, si dhe për ngritjen e disa ndërtimeve me natyrë civile, komerciale për zhvillimin e turizmit në këtë zonë.

Neni 2 Qëllimi i përdorimit

2.1 Qëllimi i kësaj kontrate është dhënia në gëzim të përkohshëm i objektit të përcaktuar në nenin 1, që do të konsistojë në ndërtimin dhe operimin e infrastrukturës “Pro turizmi”, duke investuar rreth **9,811,904,094** (nëntë miliard e tetëqind e njëmbëdhjetë milion e nëntëqind e katër mijë, e nëntëdhjetë e katër) lekë **pa TVSH** dhe duke punësuar minimalisht **100 punonjës**.

Neni 3 Kohëzgjatja

3.1 Kjo kontratë është e vlefshme për një periudhë **20 (njëzet) vjet** dhe hyn në fuqi me nënshkrimin e saj nga palët.

Neni 4 Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit

4.1 “Qiradhënësi”, nëpërmjet njësisë monitoruese të kontratës që është Agjencia e Zhvillimit të Investimeve Strategjike, dorëzon brenda një muaji nga hyrja në fuqi e kësaj kontrate, pronën e përcaktuar në nenin 1 të saj, të lirë për t’u shfrytëzuar për qëllimin e kësaj kontrate. Në momentin e dorëzimit do të hartohet procesverbali i dorëzimit të objektit që jepet me qira i shoqëruar me foto, i cili është pjesë përbërëse e kontratës.

4.2 “Qiradhënësi” ka të drejtë të kontrollojë në çdo kohë për respektimin e kushteve të kësaj kontrate nga ana e “Qiramarrësit”.

4.3 “Qiradhënësi” ka të drejtë që, në çdo kohë gjatë kohëzgjatjes së kontratës, nëpërmjet njësive monitoruese të kontratës së qirasë, të monitorojë kontratën për verifikimin e zbatimit të kushteve të përcaktuara në të.

4.4 “Qiradhënësi” është i detyruar të garantojë “Qiramarrësin” për gëzimin e qetë të sendit, objekt të kësaj kontrate ndaj të tretëve, të cilët mund të ngrenë pretendime për të drejtën e tyre mbi këtë pronë. Qiradhënësi nuk mban asnjë përgjegjësi ligjore për problematikat që mund t'i lindin qiramarrësit gjatë ezaurimit të kontratës, me pronat private kufitare me pasuritë objekt kontrate. Çdo lloj pretendimi nga të tretë, do të zgjidhet nga vetë qiramarrësi, duke përjashtuar Qiradhënësin, nga çdo lloj detyrimi apo pasoje të mundshme.

4.5 “Qiradhënësi” ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës kur “Qiramarrësi” shkel detyrimet e marra përsipër, pa shkaqe të arsyeshme duke njoftuar këtë të fundit 30 ditë përpara me shkrim.

4.6 “Qiradhënësi” nuk është i detyruar të garantojë “Qiramarrësin” nga shqetësimet e të tretëve që pretendojnë të kenë të drejta mbi pronën.

Neni 5

Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit

5.1 “Qiramarrësi” ka të drejtë që, sipas legjislacionit në fuqi, të përdorë e të gëzojë pronën e marrë me qira dhe përmirësimet e bëra në të, për gjithë kohën që është në fuqi kjo kontratë.

5.2 “Qiramarrësi” ka për detyrë që të përdorë sendin, objekt të kësaj kontrate, për qëllimin e parashikuar në nenin 2, në përputhje me detyrimet ligjore që rrjedhin nga legjislacioni shqiptar.

5.3 “Qiramarrësi” detyrohet që në pasurinë e marrë me qira, të realizojë aktivitetin sipas nenit 2 të kësaj kontrate, duke investuar sipas fazave dhe vlerave të shprehura në plan biznesin pjesë integrale e kësaj kontrate.

5.4 “Qiramarrësi” detyrohet të shfrytëzojë dhe të mirëmbajë objektin e kontratës së qirasë.

5.5 “Qiramarrësi” detyrohet të përballojë me shpenzimet e tij, detyrimet që lidhen me dëmet e shkaktuara eventualisht palëve të treta.

5.6 “Qiramarrësi” detyrohet të sigurojë objektin e kontratës së qirasë, nëpërmjet policës së sigurimit.

5.7 “Qiramarrësi”, në funksion të zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate do të investojë për të ngritur aty kompleks me infrastrukturë “Pro turizmi”, me qëllim dhe në funksion të ushtrimit të veprimtarisë në fushën e turizmit, si dhe për ngritjen e disa ndërtimeve me natyrë civile, komerciale apo akomoduese.

5.8 Totali i vlerës së investimeve në pasurinë shtetërore, sipas planbiznesit është rreth **9,811,904,094 (nëntë miliardë e tetëqind e njëmbëdhjetë milionë e nëntëqind e katër mijë) lekë pa TVSH**, dhe do të përfundojë brenda **72 muajve** nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjeve të lejeve përkatëse për punimet. Sipas planbiznesit të paraqitur, ky investim do të realizohet si vijon:

- faza e parë paraprake përbëhet nga parkimi nëntokësor i zonës C dhe parcelat e ndërtimit direkt mbi këtë parkim (ngjyra e purpurt e errët), si dhe parcelat D3 dhe D4 për të kompletuar strukturën ekzistuese urbane;

- faza e dytë paraprake përfundon programet specifike të lidhura me marinën (A1 dhe D1), si dhe pasuritë e patundshme kryesore të bregdetit (zona B), parkimin nëntokësor dhe hotelin e parë nga dy hotelet e parashikuar;

- faza e fundit e planifikuar parashikon në dorëzimin e hotelit të dytë, si dhe bllokut shoqërues B1 dhe parcelës D5.

Viti	Viti 1	Viti 2	Viti 3	Viti 4	Viti 5	Viti 6
Volumi i punimeve në përqindje	15%	20%	15%	15%	25%	10%
Volumi i punimeve në vlerë monetare	1,471,785,633	1,962,380,843	1,471,785,633	1,471,785,633	2,452,976,054	981,190,422

Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përllogaritjet e afateve të realizimeve të investimeve të parashikuara, transferohen në kohë gjithmonë pas datës së lejeve përkatëse të nevojshme për punime, ngritjen e aktivitetit dhe vënien në jetë të tij.

5.9 “Qiramarrësi”, sipas parashikimit për realizimin e investimit dhe punësimin të shprehur në plan biznesin e paraqitur, investimi, do të realizohet brenda **72 muaj** nga data e marrjes në dorëzim të objektit dhe nxjerrjes së lejeve përkatëse, dhe do të punësojë minimalisht **100 punonjës**. Pavarësisht parashikimeve të realizimit si më sipër, monitorimi dhe përllogaritjet e afateve të realizimeve të punësimin të parashikuar transferohen në kohë gjithmonë pas datës së lejeve përkatëse të nevojshme për punime, ngritjen e aktivitetit dhe vënien në jetë të tij. “Qiramarrësi detyrohet të zbatojë legjislacionin në fuqi “Për përcaktimin e pagës minimale në shkallë vendi”.

5.10 “Qiramarrësi”, në funksion të qëllimit sipas nenit 2 dhe zhvillimit të aktivitetit, në territorin objekt i kësaj kontrate, në realizimin e treguesve të marrë përsipër sipas neneve 5.7, 5.8, detyrohet që të pajiset me leje ndërtimi dhe autorizime të posaçme nga organet kompetente.

5.11 “Qiramarrësi” detyrohet të paraqesë te “Qiradhënësi” në fillim të çdo viti, relacion me shkrim lidhur me vlerat e investimeve, të paraqitura në pasqyrat financiare vjetore të subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga Audituesi, vërtetuar me çdo dokumentacion të vlefshëm, si dhe vërtetimin nga institucionet shtetërore përkatëse për numrin e të punësuarve në objektin e marrë me qira.

5.12 “Qiramarrësi” detyrohet që në momentin e përfundimit të kësaj kontrate të dorëzojë pronën të padëmtuar.

5.13 “Qiramarrësi” në përfundim të kësaj kontrate, ka të drejtë të heqë përmirësimet e ndashme nga prona, por pa dëmtuar atë. “Qiradhënësi” nuk bën kompensimin financiar të investimeve në pasuri të paluajtshme të kryera nga “Qiramarrësi”.

5.14 Në ngarkim të “Qiramarrësit” janë të gjitha tatimet dhe detyrimet që rëndojnë mbi pronën e dhënë me qira.

5.15 “Qiramarrësit” nuk i lejohet, që pronën e dhënë me qira ta japë me nën qira ose t’ia kalojë kontratën një tjetri.

5.16 “Qiramarrësi” në asnjë rast nuk mund ta rëndojë me barrë, pronën objekt të kësaj kontrate.

Neni 6

Pagesa e qirasë

6.1 “Qiramarrësi” detyrohet t’i paguajë “Qiradhënësit” detyrimin e kontratës, në vlerën 1 (një) euro.

Pagesa simbolike bëhet para se të firmoset kontrata, sipas faturës të lëshuar nga “Qiradhënësi”.

6.2 Para nënshkrimit të kontratës “Qiramarrësi” detyrohet të paguajë garancinë e kontratës, në vlerën 2% të vlerës së investimit të marrë përsipër sipas plan biznesit, në një nga format e garancisë bankare/kompani sigurimi, e cila qëndron e ngurtësuar për llogari të qiradhënësit deri në përfundim të investimit.

6.3 Në rastet kur konstatohen parregullsi dhe zbatohen penalitete ose gjoba, “Qiramarrësi” do të likuidojë vlerat e krijuara në llogarinë e “Qiradhënësit” sipas faturës së lëshuar nga ky i fundit.

Neni 7

Penalitetet

7.1 Në rastin kur “Qiramarrësi”, sipas përcaktimeve në pikën 5.8, të kësaj kontrate, nuk realizon vlerën e investimit, do të penalizohet me gjobë, në masën **10 për qind të vlerës së investimit të porealizuar**. Nëse, pas 6 muajve investimi vazhdon të mos realizohet,

“Qiradhënësi” zgjidh kontratën dhe sanksionon “Qiramarrësin” me vlerën e garancisë së ngurtësuar në momentin e lidhjes së kësaj marrëveshje kontraktore.

7.2 Në rastin kur, “Qiramarrësi” nuk ka realizuar nivelin e punësimit të përcaktuar në pikën 5.10, të kësaj kontrate, penalizohet me gjobë, në masën **50.000 (pesëdhjetëmijë) lekë** për çdo vend pune mesatar vjetor të pahapur.

Neni 8

Zgjidhja e kontratës

8.1 Kontrata zgjidhet me mbarimin e afatit të përcaktuar në pikën 3 të kësaj kontrate.

8.2 Kontrata mund të zgjidhet para afatit:

- a) në marrëveshje midis palëve;
- b) kur prona humbet tërësisht ose dëmtohet për shkak të një force madhore;
- c) kur “Qiramarrësi” shkel detyrimet e marra përsipër në nenet 5 dhe 6 të kësaj kontrate;
- d) kur “Qiramarrësi” ndryshon destinacionin për të cilin është lidhur kontrata;
- e) kur prona nevojitet për interes publik;
- f) kur prona kalon në procedurë privatizimi.

8.3 Kontrata pushon automatikisht së vepruari, 30 ditë pas njoftimit me shkrim të “Qiradhënësit” për zgjidhjen e kontratës para afatit, sipas pikës 8.2 të saj dhe nëse “Qiramarrësi” nuk ka reaguar me shkrim. Qiramarrësi detyrohet të dorëzojë objektin, 15 ditë pas marrjes së njoftimit me shkrim të “Qiradhënësit” për zgjidhjen e kontratës.

8.4 Palët bien dakord dhe marrin përsipër të bëjnë çdo përpjekje, që për çdo çështje të lidhur me përmbushjen e kësaj kontrate apo edhe me të gjitha elementet e vlefshmërisë dhe interpretimit të saj, ta zgjidhin me marrëveshje midis tyre. Në këtë rast çdo ndryshim do të pasqyrohet formalisht me shkrim dhe mbas nënshkrimit do të konsiderohet pjese integrale e kësaj kontrate.

8.5 Palët bien dakord dhe japin miratimin që çdo konflikt, mosmarrëveshje pretendim, ndryshim ose kontraditë që lind nga ose në lidhje me, ose që ka lidhje me këtë kontratë, duke përfshirë çdo mosmarrëveshje në lidhje me ekzistencën, vlefshmërinë, interpretimin, realizimin, shkeljen ose përfundimin e kësaj kontrate, ose me pasojat e pavlefshmërisë së saj, duke përfshirë çfarëdo detyrimi jokontraktual që lind nga/ose në lidhje me këtë kontratë (një “Mosmarrëveshje”), do të zgjidhet përfundimisht me anë të Arbitrazhit në përputhje me Rregullat e Arbitrazhit të Dhomës Ndërkombëtare së Tregtisë (*ICC Rules*), në fuqi në atë kohë. Numri i arbitrave do të jetë tre (“Gjykata e Arbitrazhit”). Paditësi (ose paditësit bashkërisht) do të caktojnë një arbitër. I padituri (ose të paditurit bashkërisht) do të caktojnë një arbitër. Kryetari do të caktohet bashkërisht nga dy arbitra të emëruar nga Palët, brenda 20 ditësh nga emërimi i arbitrit të dytë.

8.6 Vendi i arbitrazhit do të jetë Vjena, Austri. Gjuha e përdorur në procedurat e arbitrazhit do të jetë gjuha angleze dhe vendimi do të shkruhet në gjuhën angleze. Të gjitha dokumentet e paraqitura në lidhje me procedurat do të jenë në gjuhën angleze ose, nëse janë në gjuhë tjetër, do të jenë të shoqëruara nga përkthimi në gjuhën angleze.

8.7 Gjykata e Arbitrazhit do të ketë autoritetin për të marrë në konsideratë dhe për të përfshirë në çfarëdo procedure ose vendimi çdo Mosmarrëveshje të mëtejshme të paraqitur nga një Palë, por, në varësi të sa më sipër, asnjë palë tjetër ose konflikte të tjera nuk do të përfshihen, ose konsolidohen me procedurën e arbitrazhit.

8.8 Secila prej Palëve bie dakord që vendimi përfundimtar, urdhri ose gjykimi kundër saj në çfarëdo procedure, në bazë të këtij neni do të jetë përfundimtar dhe i detyrueshëm ligjërisht për atë Palë dhe mund të zbatohet në gjykatat e Republikës së Shqipërisë apo në çdo gjykatë tjetër në juridiksionin e së cilës bën pjesë ajo Palë, ose ku mund të jetë subjekt nëpërmjet një procesi gjyqësor për urdhër, vendim ose gjykim, një kopje e certifikuar ose e njehsuar e atij urdhri,

vendimi ose gjykimi do të konsiderohet se është evidencë përfundimtare e saj dhe e shumës së detyrimeve të saj, ose me çfarëdo mjeti tjetër të dhënë nga ligji.

Neni 9

Përgjegjësitë e palëve

9.1 Palët përgjigjen për mosrespektimin e kushteve të kësaj kontrate.

9.2 Në zbatim të akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, në përfundim të investimit, pas relacionit të paraqitur nga “Qiramarrësi”, sipas pikave 5.8, 5.9, të kësaj kontrate, palët janë të detyruar të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta me Agjencinë Shqiptare të Zhvillimit Investimeve (AIDA), për nivelin e investimeve dhe punësimit të realizuara, sipas vlerave të paraqitura në pasqyrat financiare të subjektit, shoqëruar me relacionin përkatës të hartuar nga eksperti kontabël i miratuar.

9.3 “Qiramarrësi” dhe “AIDA” janë të detyruar që çdo vit të bëjnë akte rakordimi të përbashkëta për realizimin e kushteve të kontratës, në nivelin e punësimit, në nivelin e investimit dhe shlyerjen e penaliteteve ose gjobave (në rastet kur ka të tilla) të vendosura, sipas neneve të kësaj kontrate.

9.4 Me “forcë madhore” do të kuptohet një ngjarje që është jashtë kontrollit të palëve, si tërmetet, përmytjet, lufta etj. dhe çdo ngjarje e paparashikuar që do të shpallet si e tillë me një akt zyrtar. Në këto raste palët janë të detyruara të njoftojnë njëra tjetrën me shkrim. Koha e parashikuar për plotësimin e detyrimeve do të zgjatet për aq kohë sa do të vazhdojnë këto rrethana.

9.5 “Qiramarrësi” përjashtohet nga detyrimet kontraktuale për kohën e vazhdimit të forcës madhore dhe mos kryerjes së aktivitetit për këtë shkak dhe afati përmbushjes së detyrimeve do të shtyhet në kohë, për aq kohë sa zgjat edhe forca madhore apo shkak i mospërmbushjes. Kjo periudhë do të përcaktohet saktësisht me marrëveshje midis palëve.

Neni 10

Dispozitat e fundit

10.1 Për gjithçka që nuk është shprehur posaçërisht në këtë kontratë, palët do t’i referohen dispozitave të Kodit Civil në fuqi.

10.2 Pjesë të kësaj kontrate janë Plan Biznesi i miratuar, proces verbal i marrjes në dorëzim të objektit, sipas kontratës së qirasë dhe dokumentacioni i pronës konfirmuar nga ASHK-ja.

10.3 Në rast të mosmarrëveshjeve të lindura mes palëve, autorizohet njësi administruese dhe monitoruese e kontratës për ndjekjen e procedurës gjyqësore.

10.4 Kjo kontratë qiraje është e vlefshme deri në çastin, që prona publike e dhënë me qira privatizohet sipas akteve ligjore në fuqi.

10.5 Nëse shoqëria qiramarrëse do të kryejë investimet e marra përsipër në përputhje me Plan Biznesin e paraqitur dhe pasi shoqëria të ketë respektuar kushtet e kontratës, i lind e drejta e vlerësimit të investimit me qëllim hyrjen në procedurë privatizmi të drejtpërdrejtë të objektit të kontratës, sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 11

11.1 Brenda 1 (një) muaji nga nënshkrimi i saj, kontrata duhet të regjistrohet në Drejtorinë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

11.2 Shpenzimet noteriale të kësaj kontrate i ngarkohen “Qiramarrësit”.

11.3 Kjo kontratë është formuluar në 7 (shtatë) kopje origjinale. Pasi ju lexua palëve, u kuptua, u pranua prej tyre, si dhe u nënshkrua para meje me vullnetin e tyre të plotë e të lirë. Ndërsa, unë noter _____, në bazë të nenit 801 e vijim të Kodit Civil, e vërtetoj atë si të rregullt.

QIRADHËNËSI

Ministria e Financave dhe Ekonomisë

QIRAMARRËSI

Shoqëria “Marina Di Valona” sh.p.k.

LISTA E PASURIVE NË DISPOZICION PËR ZHVILLIMIN DHE REALIZIMIN E PROJEKTIT
INVESTUES STRATEGJIK “MARINA DI VALONA”

Nr. rendor	Zona kadastrale	Nr. i pasurisë	Lloji i pronës	Sip. totale e pronës	Nga sip. totale: sa ndërtesë
1	8602	28/36/2	truall	1405	1405
2	8602	28/57	truall	43	43
3	8602	28/58	truall	1382	
4	8602	28/59	truall	581	581
5	8602	28/60	truall	55	55
6	8602	28/61	truall	35	35
7	8602	28/65/2	truall	589	
8	8602	28/65/3	truall	1461	
9	8602	28/66	truall	560	560
10	8602	28/69	truall	80	80
11	8602	28/70	truall	43	42.65
12	8602	28/72	truall	465	465
13	8602	28/73/4	truall	1284	
14	8602	28/73/6	truall	26736	
15	8602	28/73/8	truall	5174.5	
16	8602	28/73/9	truall	3038.5	
17	8602	28/74/2	truall	353.2	353.2
18	8602	28/105	truall	1875	
19	8602	28/106/2	truall	11317.3	
20	8602	28/106/3	truall	401	
21	8602	28/17	truall	177	177
22	8602	28/55	truall	173	
23	8602	28/68	truall	33	33
24	8602	28/67/2/1	truall	241	
				57502.5	3829.85

Bashkimi i operatorëve “Marina di Valona” sh.p.k. (NUIS M01324008A); shoqëria “Brunes” sh.p.k. (NUIS K37125203H), shoqëria “Ndrejoni” sh.p.k. (NUIS K31329048I) dhe shoqëria “Marina Projects” sh.p.k. (NUIS 04182366), me Perfaqësues shoqëria “Marina di Valona” sh.p.k, më poshtë “Bashkimi i Operatorëve”.

PLANI I BIZNESIT



Tabele permbledhese

1. Deklarate mbi pergjësine ligjore të vërtetësisë se dokumentacionit
2. Aplikim
3. Plan i Biznesit esenciale
4. Anex i planit te biznesit
5. Plani i investimit dhe burimet financiare
6. Grafiku i punimeve dhe përshkrim referues i objekteve
7. Raporti i përfitimeve dhe niveli i punësimit
8. Raporti Social Mjedisor

Lënda: Biznes Plan

Hartues: Bashkimi i Operatoreve: Shoqëria "Marina di Valona" sh.p.k. (NUIS M01324008A); shoqëria "Brunes" sh.p.k. (NUIS K37125203H), shoqëria "Ndregjoni" sh.p.k. (NUIS K31329048I) dhe shoqëria "Marina Projects" sh.p.k. (NUIS 04182366), me Perfaqesues shoqëria "Marina di Valona" sh.p.k, me poshtë "Bashkimi i Operatorëve".

Drejtuar: Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë.

Referencat ligjore: Ligji nr. 55/2015 "Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë, Vendim i Këshillit të Ministrave nr 54, datë 05.02.2014 "Për përcaktimin e kritereve, procedurës dhe mënyrës së dhënies me qira, enfitozë apo kontratave të tjera të pasurisë shtetërore", Vendim të Komisionit të Investimeve Strategjike nr 4/3 dt. 29.03.2021, Kontratë bashkëpunimi datë 18/02/2021 nr.repertori 728, nr. koleksioni 492.

Te nderuar!

Bashkimi i Operatorëve krijuar sipas kontratës së bashkëpunimit datë 18.02.2021 paraqet pranë Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, dokumentacionin e kërkuar në zbatim të akteve ligjore të sipërpërmendura, me qëllim lidhjen e kontratës së qirasë sipas Vendimit të Komisionit të Investimeve Strategjike nr 4/3 dt. 29.03.2021.

Me respekt,

Përfaqësuesi i Bashkimit të Operatorëve

Marina Di Valona shpk

Administratori

Andi Pashaj

ANUS7 PASHAJ



DEKLARATË MBI PËRGJEGJËSINË LIGJORE

Unë i nënshkruari Andi Pashaj në cilësinë e administratorit të “Marina Di Valona” sh.p.k, në referencë të Kontratës së Bashkëpunimit për krijimin e bashkimit të operatorëve bazuar në kompetencat që më përcillen prej kësaj kontrate, (Neni 3..Kryesuesi i bashkimit të përkohshëm të shoqërive “Marina di Valona” sh.p.k do të përfaqësojë grupimin në të gjitha organet e administratës publike, shtetërore, përpara çdo enti dhe autoriteti tjetër , përpara personave juridikë dhe fizikë privatë) deklaroj nën përgjegjësinë time ligjore vërtetësinë e të gjithë dokumentacionit bashkengjitur Plani të Biznesit.

“Marina di Valona” sh.p.k

Administratori

Andi PASHAJ

ANDI PASHAJ

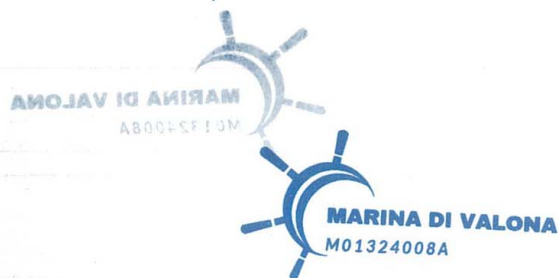
MARINA DI VALONA
101324008A

Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Plan i Biznesit



Projekti Marina Di Valona



Dhjetor 2020

PERMBAJTJA

1.	PERSHKRIM I PËRGJITHSHËM I INVESTIMIT	
I.	Pershkrimi i prones dhe vendndodhja e saj.....	
II.	Permbledhje e projektit:	
III.	Vendndodhja:	
IV.	Pershkrim i Detajuar i Projektit	
V.	Vëllimet e Shkallëzuara	
VI.	Propozimet për Fazat	
VII.	Volumi i Ulët i Kalatës.....	
2.	PROGRAMI I PUNES ME AFATET E PARASHIKUARA.....	10
IV.	Zhvillimi i Marines	10
V.	Zhvillimi i Resortit Rezidencial.....	10
VI.	Zhvillimi i strukturave akomodueses shtese	11
3.	ANALIZA FINANCIARE E PROJEKTIT.....	12
I.	Ndertimi i Resortit Rezidencial.....	12



1. PERSHKRIM I PËRGJITHSHËM I INVESTIMIT

I. Pershkrimi i prones dhe vendndodhja e saj

Lloji i prones:	Truall
Adresa:	Vlore
Zhvilluesi i prones:	Bashkimi i Operatoreve Marina di Valona Sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos Sh.p.k, Ndrejoni Sh.p.k – ne vazhdim Bashkimi i Shoqërive – Bashkimi i Operatoreve – Konsorcium.
Prona:	Prona eshte e vendosur ne Bashkine Vlore.

II. Permbledhje e projektit:

Projekti i propozuar nga Bashkimi i Shoqerive, synon marrjen me koncesion te Portit aktual tregtar te Vlores per ta kthyer ate ne nje Marine Turistike moderne dhe bashkekohore te shoqeruar me te gjitha insfraskrukturen perkatese per zhvillimin e plote te zones. Marina do te sherbeje per parkimin e jahteve gjate gjithë vitit duke duke ndikuar pozitivisht ne rritjen e turizmit te qytetit si dhe do te ofroje strukturat e sherbimeve mbeshtetese, zonat e rekreacionit dhe sherbimeve.

Ky projekt, eshte ne vetvete nje Projekt i Integruar ose i Perzier, i cili konsiston ne projektimin, ndertimin, financimin, operimin dhe transferimin e portit turistik "Marina Vlore" me koncesion/PPP per nje periudhe afatgjate (35 vjet) ne perputhje me Legjislacionin per Koncesionet, ne fuqi.

Konkretisht, ky projekt është i ndarë në tre komponente kryesore:

- zhvillimi i marinës i cili do të shërbej si vendparkim për yachte
- zhvillimi i hapsirave publike përreth, duke përfshire parkun dhe lidhjen me lungomaren ekzistuese
- zhvillimi i zonës komerciale dhe rezidenciale në afërsi të marinës.

Ky studim fizibiliteti fokusohet kryesisht në komponentin e tretë të sipërcituar, zhvillimin e zonës komerciale dhe rezidenciale të projektit.

Shoqëritë zhvilluese të projektit janë "Marina di Valona" sh.p.k, "Marina Projects" LTD, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k.

Shoqeria "Marina di Valona" sh.p.k., ka si pjese te aktivitet te saj edhe ndertimin dhe/apo administrimin e Porteve te Jahteve dhe infrastruktures mbeshtetese turistike te tyre.

"Marina Projects" Ltd, eshte nje Shoqeri nderkombetare me qender ne Mbreterine e Bashkuar, dhe me nje eksperience te gjere ne fushen e ndertimit dhe operimit te Marinave Turistike. "Marina Projects" Ltd mbulon te gjitha aspektet e zhvillimit dhe operimit te marines dhe bregdetit.

Brunos sh.p.k dhe Ndrejoni sh.p.k jane dy kompani shqipetare me experiencë të gjatë dhe aktivitet të konsiderueshëm për tregun rajonal në fushën e ndërtimit dhe importit të materialeve të ndërtimit.



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

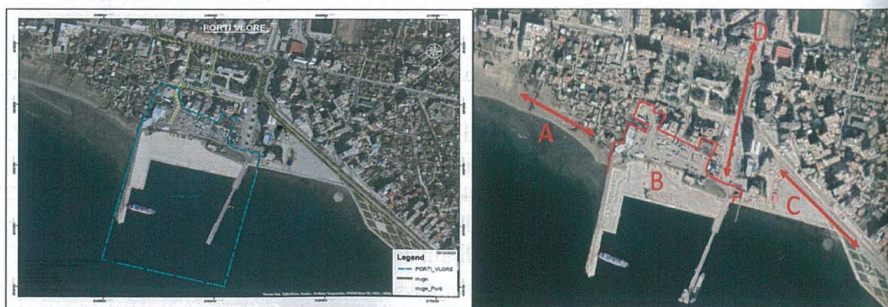


Pamje e Portit aktual te Vlores, zona e propozuar per zhvillimin e projektit

III. Vendndodhja:

Projekti do te zhvillohet ne Portin aktual te qytetit te Vlores te shtrire ne bregdetin jugor te Shqiperise, 157 km larg pikes me te madhe kufitare me Greqine qe eshte Kakavia, rreth 140 km (75 Nm) ne vije detare me Portin e Korfuzit dhe 90 km (50 Nm) nga rajoni i Puglias ne Itali. Kufiri tokesor me Malin e Zi eshte afersisht 234 km ne veridhe hyrja ne Gjirin e Kotorrit (kufiri midis Malit te Zi dhe Kroacise) eshte rreth 130 Nm nga Vlora ne vije detare. Qyteti i Vlores eshte i favorshem edhe per shtetasit qe vijne nga Kosova pasi eshte afersisht 250 km larg nga pika doganore e Morines si edhe vetem 170 km larg nga pika doganore me Republiken e Maqedonise se Veriut. Zona perreft portit aktual te Vlores perbehet nga kater zona paresore te dallueshme qe identifikohen si:

- A. Pjesa e Plazhit ne pjesen Perendimore te Portit
- B. Porti aktual i Vlores;
- C. Shetitorja "Lungomare" pergjate bregdetit; dhe
- D. Bulevardi.



E. Figura xxx: Pozicioni i zones se projektit mbi ortofoto





Shperndarja e aktivitetit socio-ekonomik ne zonen perreth Portit

IV. Përshkrim i Detajuar i Projektit

Duke mbajtur në konsideratë pozicionimin, densitetin dhe lidhjen me pjesën tjetër urbane të qytetit të Vlorës, projekti synon të krijojë një ambient aktiv dhe atraktiv përsa i përket shërbimeve që do të ofrohen për publikun e gjerë në katin zero. Konkretisht, zona do të ketë një miks të ambienteve komerciale ku përfshihen njësi shërbimi që ofrojnë *food & beverage*, si edhe njësi tregtare retail.

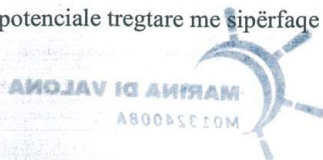
Shërbimet që do të ofrohen në katin zero kategorizohen si mëposhtë:

Purpurt: Program kryesisht shërbimesh ushqim dhe pijesh në hapësirat me tarracë dhe të mirë eksponuara. Hapësira e tarracës sigurohet për të gjitha njësitë.

*Purpurt *:* Program dedikuar shërbimit luksoz të ushqimit dhe pijeve, me vendndodhje kryesisht në hapësira tarracash me pamje nga marina.

Blu: Hapësira dedikuar aktivitetete komerciale dhe tregtisë me pakicë të produkteve të luksit dhe / ose hapësirave të vogla të shërbimeve ushqim/pije përgjatë rrugës kryesore, shiritit të perëndimit të diellit dhe galerisë tregtare në terminalin e rinovuar.

Vjollcë: Hapësira potenciale tregtare me sipërfaqe më të mëdha (supermarket)



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Blu e hapur: Hapësirat e hollit të hotelit me programme të vogla të mundshme për tregti pakice të produkteve të luksit.

Gri: Programet e banimit / hapësirat teknike.

E zezë: Programi specifik i Marinës



V. Vëllimet e Shkallëzuara

Në krye të programit të katit përdhës, projekti zhvillon një seri vëllimesh të shkallëzuara për programin kryesisht rezidencial. Vëllimet e banimit janë rregulluar në mënyrë të tillë që të optimizojnë pamjet kundrejt marinës, gjirit të Vlorës, por edhe parkut dhe maleve në lindje.

Volumetria e planifikuar ofron hapësira të bollshme private në tarracë dhe apartamente ekskluzive si dhe një përzierje interesante të vëllimeve, tarracave dhe ballkoneve. Një përfitim i mëtejshëm tipologjisë së planifikuar është depërtimi i më shumë drite në katin e parë dhe përdorimi kolektiv kateve e para (kopshte / pishina për përdorim kolektiv të bllokut të ndërtimit - ideale për rezidenca e pushimeve)

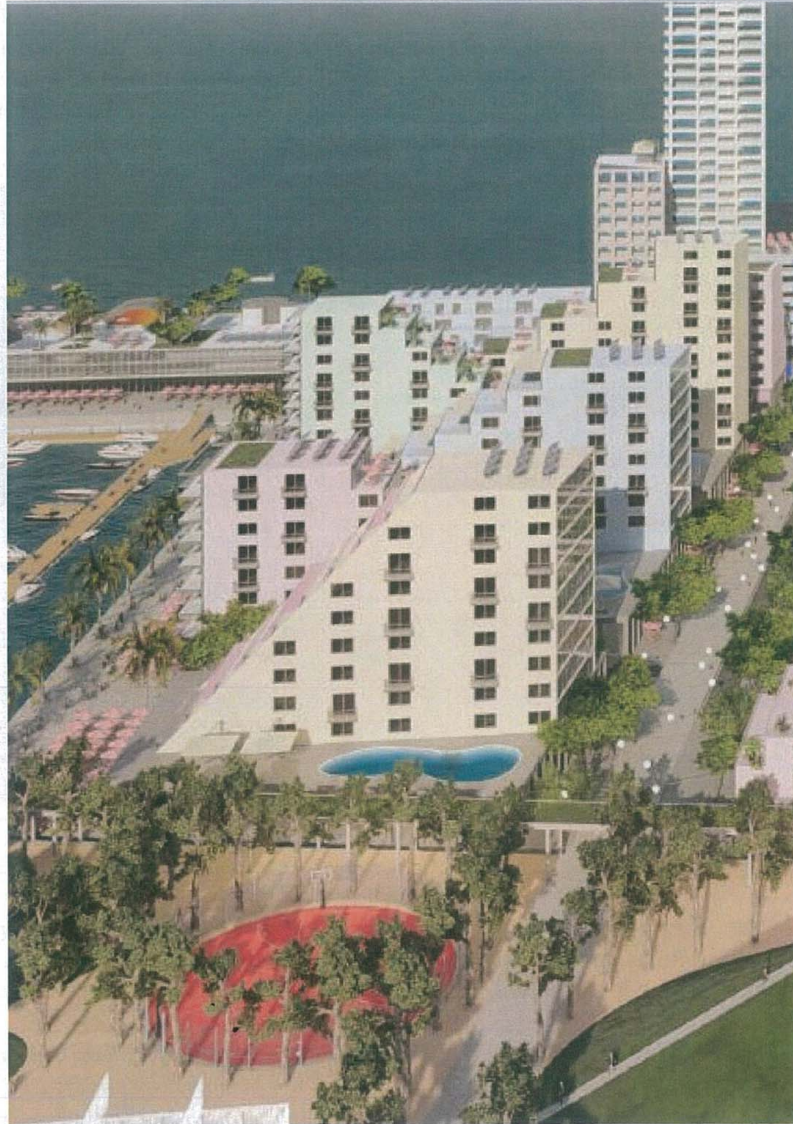


Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Përfshirje nga programi kryesisht rezidencial janë dy programet e planifikuara hoteliere në ekstremitetet lindore dhe perëndimore të masterplanit, ndërtesa e parkimit publik në veri të rrugës hyrëse të planifikuar Transballkanike-Porti, programi i marinës së vogël dhe disa zyra të mundshme në blloqet veriore. Me përfshirje të kullës së planifikuar të hotelit, lartësia maksimale përputhet me lartësitë ekzistuese të ndërtimit përgjatë Rrugës Kosova dhe asaj Transballkanike.



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunes sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k



VI. Propozimet për Fazat

Siç detajohet në kapitullin vijues, një projekt i kësaj shkalle zbatohet domosdoshmërisht në disa faza. Skema e mësipërme përshkruan një propozim fazor paraprak për zhvillimin tokësor të Marina di Valona (për fazën e Marinës i referohemi Njoftimit Teknik përkatës). Ky propozim fazor është subjekt i ndryshimeve dhe zhvillimeve bazuar në kërkesat e tregut, parametrat ekonomikë dhe faktorë të tjerë të lidhur me zhvillimin.

Faza e parë paraprake përbëhet nga parkimi nëntokësor i zonës C dhe parcelat e ndërtimit direkt mbi këtë parkim (ngjyra e purport e errët) si dhe parcelat D3 dhe D4 për të kompletuar strukturën ekzistuese urbane.

Së bashku me shpërndarjen e planifikuar të punëve detare të marinës, faza e dytë paraprake përfundon programet specifike të lidhura me marinën (A1 dhe D1) si dhe pasuritë e patundshme kryesore të bregdetit (zona B), parkimin nëntokësor dhe hotelin e parë nga dy hotelet e parashikuara.

Faza e fundit e planifikuar parashikon në dorëzimin e hotelit të dytë, si dhe bllokut shoqëruës B1 dhe parcelës D5.

VII. Volumi i Ulët i Kalatës

Në frontin e parë të zhvillimit, Masterplani tokësor parashikon një ndërtesë ekskluzive me lartësi të vogël që mbahet me qëllim e ulët në 3 kate + kat të ndërmjetëm. Arsyeja kryesore është kufizimi i efektit të hijes së kësaj pjese të veçantë në marinë dhe lungomare.

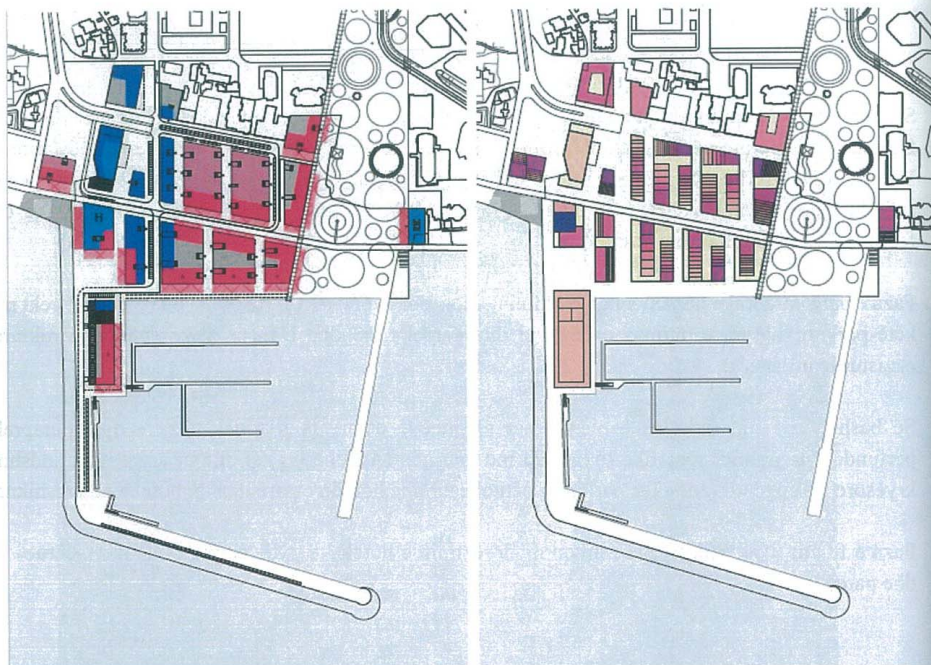
Edhe pse presioni i pasurive të patundshme në këtë pjesë kryesore është shumë i lartë, planifikimi i një ndërtese me vëllim më të lartë në këtë ngastër mund të ndikojë negativisht në tërësinë e përvojës bregdetare.

Siç është përshkruar më tej, parcela A1 është planifikuar të strehojë :

- Operacionet, administrimin dhe menaxhimin e Marinës
- Objektet e klientëve të Marinës (GF)
- Klub jahtesh (GF+ Mezzanine)
- Sherbime luksoze ushqim/pije (GF+ Mezzanine)
- Pasuri të patundshme ekskluzive të nivelit të lartë (+1 / +2 / RL)



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunes sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k



2. PROGRAMI I PUNES ME AFATET E PARASHIKUARA

Projekti i parashikuar perfshin zhvillimin kompleks te zones, dhe bazohet ne 3 nenprojekte kryesore:

- Zhvillimi i Marines
- Zhvillimi i Resortit rezidencial
- Zhvillimi i strukturave akomoduese shtese

VIII. Zhvillimi i Marines

Ndertimi i Marines do te jete nje Risi dhe nje vlere e shtuar per zhvillimin e Turizimit ne qytetin e Vlores. Ne te do te mund te parkohen varka, skafe dhe jahte te te gjitha llojeve. Ndertimi i saj prane qytetit e ben interesante dhe terheqese per turistet vendas dhe te Huaj. Eshte parashikuar te realizohet ne nje afat prej 3 vitesh.

IX. Zhvillimi i Resortit Rezidencial



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k



Eshte parashikuar te realizohet ne nje afat prej 6 vitesh duke parashikuar te ndertohet nje zone Rezidence me larmishmeri tipesh apartamentesh dhe sherbimesh e perbere me godina 7-14 kate me fasade kryesore nga ana e Detit duke ofruar pamjen e Gjirit te Vlores. Objektet do te ofrojne nje kat Parkim nen toke dhe sheshet do te jene te sistemuara dhe te Gjelberuara.

Zona eshte konceptuar si nje rezidence ku do te ofrohen te gjitha sherbimet e nevojshme per banoret si dhe per turistet te vizitore.

Realizimi i punimeve paralelisht ne zonat Rezidenciale, Marina & Hotelit, e bejne kete zone te kthehet gradualisht ne nje zone atraksioni turistik, me sherbimet dhe facilitetet perkatese.

Me qellim planifikimin e zhvillimit normal te punimeve ne te treja zonat, jane marre parasysh edhe disa nga faktoret kryesore qe mund te impaktojne negativisht zbatimin e projektit.

Planifikimi paraprak eshte bere duke parashikuar skenaret negative dhe duke vleresuar risqet qe vije nga pjesa kryesore e ketyre skenareve, cituar me poshte:

- 1) Kushtet specifike dhe klima e biznesit, te cilat gjate vitit te fundit nuk kane qene shume te favorshme, ndikuar edhe nga situata me termetet e fundit te vitit 2019 dhe fillimit te vitit 2020, si dhe situata me gjendjen e jashtezakonshme per shkak te pandemise. Keta faktore sjellin veshtiresi te konsiderueshme qe lidhen me mundesite e bllokimit te punimeve, bllokimit te furnizimit me materiale nga tregu vendas dhe ai i huaj, kufizimin e transportit, mungeses se angazhimit te grupeve te punes, si dhe veshtiresi te tjera qe rrjedhin nga sa me siper.
- 2) Faktore te tjere qe kane te bejne me kushtet lokale, perfshire difekte dhe mungese te kapaciteteve te infrastruktures se nevojshme kryesisht per zonen e Marines, por edhe ate Rezidenciale, mund te sjellin bllokim te perkohshem te punimeve, duke impaktuar realizimin e punimeve.
- 3) Angazhimi i grupeve te punes dhe furnizimi me lende te para, eshte marre parasysh me qellim paraprirjen e risqeve te mundshme dhe mundesimin e grupeve, furnizimeve dhe zhvillimit te punimeve pa pengesa.
- 4) Pezullime te mundshme apo ulje te ritmit te punimeve dhe aktiviteteve per shkak te sezonit veror dhe trafikut teper te kufizuar.

Me gjithë ndikimet e mundshme negative te faktoreve te mesiperem, planifikimi paraprak dhe ai i detajuar marrin parasysh te gjitha risqet duke vijuar projektin pa nderprerje deri ne perfundimin dhe finalizimin e punimeve ne te treja nenprojektet.

X. Zhvillimi i strukturave akomodueses shtese

Hoteli eshte konceptuar si nje Godine e Larte, multifunksionale, unik per nga ndertimi dhe lartesia ne kete zone. Do te jete i nje niveli me 5* dhe do te ofroje nje standart te larte per turizmin ne qytet. Hoteli do te jete me 35 kate mbi toke, dhe disa kate parkimi nen toke. Do te ofroje sherbime te shumellojshme si bare, restorante, salla konferencash, suite moderne etj.



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Ndertimi eshte parashikuar te shtrihet ne nje afat prej 4 vitesh.

3. ANALIZA FINANCIARE E PROJEKTIT

Duke marre ne konsiderate vleren e investimit, per te mire manaxhuar ecurine e punimeve dhe finalizimin e projektit sipas afateve, parashikohet qe projekti te zhvillohet me tre faza ose min projekte:

- 1) Ndertimi i Marines
- 2) Ndertimi i resortit rezidencial (hotel me 5 vje plus njesi sherbimi)
- 3) Ndertimi i njesive akomoduese (hotele) me 4 dhe 5 vje

I. Ndertimi i Resortit Rezidencial

Indikatorret kryesore te projektit paraqiten si ne tabelen me poshte:

Indikator	Total	Rezidenca	Resorti	Njesia
Siperfaqe toke per zhvillim	57.502.5			sqm
Siperfaqe ndertimore	165,000	82,500	82,500	sqm
Implementimi ne kohe	6	6	6	vjet
Kosto ndertimi (pa TVSH)	340	340	340	EUR/sqm
Kosto mesatare per blerjen e tokes	88	88	88	EUR/sqm

Nisur nga analiza e detajuar financiare dhe teknike e projektit, zhvillimi i Resortit rezidencial parashikohet qe te ndahet ne 2 (dy) nenprojekte, rezidenca dhe resorti.

Realizimi punimeve deri ne perfundim synohet qe te finalizohet per nje periudhe kohore prej 6 vitesh me volume ndertimore te parashikuara si me poshte:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Volumi i punimeve	15%	20%	15%	15%	25%	10%

Projekti i resortit rezidencial do te filloje njekoheisht me te dy nenprojektet per te optimizuar perdorimin e burimeve kapitale dhe njezore. Me qellim menaxhimin ne menyre sa me cilesore te ecurinse se punimeve, alokimi i resurseve do te monitorohet ne menyre rigoroze duke perfutuar kohe gjate implementimit se dhe optimizuar kostot.

Vlen te permended qe njesite per shitje do te jene subjekt se programit te qeradhenies shpjeguar si me poshte.



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

a) Rezidenca

Indikatorët për njësitë e rezidencës të parashikuara për shitje paraqiten më poshtë:

Rezidenca (EUR)	Sipërfaqe për shitje	Kosto Ndertimi	Nr njësi	Sipërfaqe mesatare	Kosto ndertimi
Apartment	53,000	340	663	80	18,020,000
Zone Sherbimi	14,500	340	29	500	4,930,000
Parking	15,000	150	500	30	2,250,000
Total	82,500		1,192		25,200,000

* Vlerat pa TVSH

Ne vijim paraqitet në mënyrë të detajuar planifikimi për këtë nen-projekt në sipërfaqe të shitshme dhe çmime të shitjes dhe si rrjedhojë të ardhurat nga shitja.

Njësi të shitshme	Nr njësi	Sip. Mesatare / njësi	Total Sqm	Kompensim	Sip. shitjeje (97%) sqm	Cmim shitje (EUR/sqm) *	Total Te Ardhura (EUR)
Apartment	663	80	53,040	0	51,449	750	38,586,600
Zone Sherbimi	29	500	14,500	0	14,065	1,250	17,581,250
Parking	500	30	15,000	-	15,000	5,000	2,500,000
Total	1,192	610	82,540	0	80,514	7,000	58,667,850

* Shënim: Cmim për parkim paraqitet për Njësi parkimi

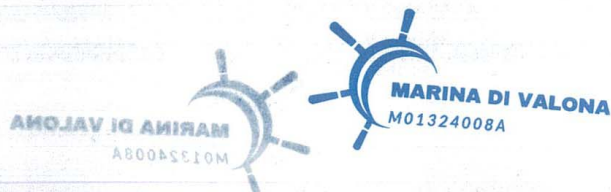
Arketimet për njësitë të shitura do të jenë të marra në konsideratë sipas praktikave të tregut duke parashikuar që të jenë me kështu sipas fazave të zhvillimit të projektit:

	Vit 1 (2021)	Vit 2 (2022)	Vit 3 (2023)	Vit 4 (2024)	Vit 5 (2025)	Vit 6 (2026)	Vit 7 (2027)
Kontrate porosie	20%	0%	35%	0%	35%	10%	100%
Koment	Parapagim		Karabina		Rifinitura	Certifikate	

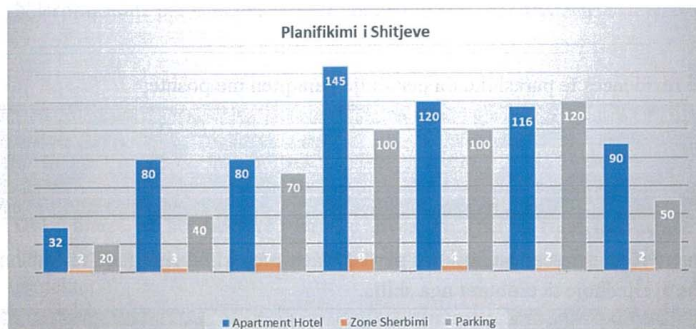
Gjate ndertimit, arketimet e pritshme janë parashikuar kumulative sipas fazave ndërsa pas vitit 2026 dhe daljes së certifikatave të pronësive për të gjitha njësitë, vlerat e pritshme parashikohen 100% të arkektueshme menjëherë.

Rezidenca vlerësohet që të përmbajë 1,192 njësi të klasifikuara për shitje prej të cilave të ardhurat kryesore me rreth 70% parashikohen që arketohen prej njësitë apartament. Ecuria e shitjeve të pritshme paraqitet më e lartë gjatë viteve të fundit në zhvillimit të projektit sikurse paraqitur në grafikun si vijon:

Sale of unit	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Apartment	32	80	80	145	120	116	90	663
Zone Sherbimi	2	3	7	9	4	2	2	29
Parking	20	40	70	100	100	120	50	500
Grand Total	54	123	157	254	224	238	142	1,192



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k



Ky model, bazohet në supozimet e mëposhtme:

- Çmimi mesatar i shitjes merr në konsideratë çmimet aktuale të tregut në zonën e lungomares pranë portit duke vlerësuar avantazhet konkurruese të këtij projekti.
- Sipërfaqja e banimit është llogaritur mbi sipërfaqen totale sepse dhe sipërfaqja e përbashkët është e shitshme;
- Sikundër projekti vlerësohet si mjaft tërheqës dhe unik, vlerësohet gjithashtu si një projekt masiv me apartamente të cilat janë parashikuar me sipërfaqe mesatare prej 80 sqm.

Arketimet e pritshme sipas parametrave të marre në analize me sipër rezultojnë si më poshtë:

CASH IN - EUR	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Apartment	372,480	931,200	4,842,240	4,641,450	13,150,290	9,410,940	5,238,000	38,586,600
Zone Sherbimi	242,500	363,750	3,395,000	3,000,938	6,638,438	2,728,125	1,212,500	17,581,250
Parking	20,000	40,000	297,500	275,000	852,500	765,000	250,000	2,500,000
Total	634,980	1,334,950	8,534,740	7,917,388	20,641,228	12,904,065	6,700,500	58,667,850
Total Cumulative	634,980	1,969,930	10,504,670	18,422,058	39,063,285	51,967,350	58,667,850	

Analiza financiare

Vlera totale e investimit për ndërtimin e njesive për shitje e cila merr në konsideratë edhe shpenzimet shtese si dhe financiare deri në përfundim të projektit parashikohet në vlerën prej ~ EUR 38.9 Mio. Bazuar në nevojat për fonde, nevoja për financim rezulton vetëm 26% të vlerës totale ndërsa pjesa e mbetur e financimit do të financohet prej ortakut dhe prej arketimeve nga shitja e njesive. Struktura e financimit në krahasim me kostot totale të ndërtimit do të jetë:

Zhvillimi i projektit	EUR	Perqindja	Financimi	EUR	Perqindja
Blerje toke	2,418,004	6%	Kontribut i ortakëve	2,500,000	6%
Taksa e infstrastruktues	1,536,694	4%	Financim nga arketimet	26,363,785	68%
Kosto ndërtimi	25,200,000	65%	Financim me kredi prej Bankave	10,000,000	26%
Design	675,000	2%			
Shpenzime operacionale	3,164,050	8%			
Shpenzime regjistrimi / sigurimi	466,379	1%			
Shpenzime financiare	1,875,000	5%			
CIT	3,528,659	9%			
Total	38,863,785	100%	Total	38,863,785	100%

ANONJAV I ANIRAM
M01324008A



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Te ardhurat kumulative ne perfundim te shitjes dhe arktimimit te te gjitha njesive parashikohen te rezultojne ne vleren EUR 58.7 Mio te cilat do te perdoren per financimin e Resortit.

Financimi me kredi mendohet te shkoje ne shifren EUR 10 Mio dhe plani i disbursimit parashikohet sipas nevojave per fonde per 2 vitet e para gjate te ciles arketimet jane me te ulta. Ne vitet pasardhese projekti do te jete ne gjendje te gjeneroje mjaftueshem likuiditet deri ne perfundim te projektit.

Financimi prej institucionet financiare parashikohet qe te jete per 7 vjet prej te cilave 2 vitet e para do te ofrojne nje periudhe mos shlyerje te principalit (grace) ndersa 5 vitet e tjera jane mese te mjaftueshme per shlyerje te plote.

Duke iu referuar trendit te treguesve makroekonomike per normat e interesit te kredive, normes se inflacionit etj, kosto e financimit te huase te projektit eshte per llogaritur me normen 5%. Me analiza vjetore per disbursimet, ripagimet dhe kostot e pagueshme te interesave duke filluar nga momenti i disbursimit.

		Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7
	Total	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Disbursement	10,000,000	€ 6,000,000	€ 4,000,000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Repayment	(10,000,000)	€ -	€ -	€ (2,000,000)	€ (2,000,000)	€ (2,000,000)	€ (2,000,000)	€ (2,000,000)
Interest	(1,800,000)	€ (162,500)	€ (408,333)	€ (445,833)	€ (345,833)	€ (245,833)	€ (145,833)	€ (45,833)
Admin fee	(75,000)	€ (45,000)	€ (30,000)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Total	€ (1,875,000)	€ 5,792,500	€ 3,561,667	€ (2,445,833)	€ (2,345,833)	€ (2,245,833)	€ (2,145,833)	€ (2,045,833)

Cash floë i projektit



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Main Assumptions	CASH FLOW							TOTAL
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Apartment Hotel	372,480	931,200	4,842,240	4,641,450	13,150,290	9,410,940	5,238,000	38,586,600
Service area	242,500	363,750	3,395,000	3,000,938	6,638,438	2,728,125	1,212,500	17,581,250
Parking space	20,000	40,000	297,500	275,000	852,500	765,000	250,000	2,500,000
Total Income	€ 634,980	€ 1,334,950	€ 8,534,740	€ 7,917,388	€ 20,641,228	€ 12,904,065	€ 6,200,500	€ 58,667,850
Land purchase	2,418,004							2,418,004
Construction costs	3,780,000	5,040,000	3,780,000	3,780,000	6,300,000	2,520,000		25,200,000
Infrastructure tax	1,536,694							1,536,694
Project and Design	675,000							675,000
Project Monitoring Costs	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	700,000
Property registration & Insurance								399,089
Cadastral fees								67,290
Marketing costs (0.5% of income)	3,810	8,010	51,208	47,504	123,847	77,424	40,203	352,007
Sales commissions (3% of income)	22,859	48,058	307,251	285,026	743,084	464,546	241,218	2,112,043
Construction expenses	8,536,367	5,196,068	4,238,459	4,212,530	7,266,932	3,628,350	381,421	33,460,127
Tax on Profit (15%)	-	-	-	-	-	3,053,938	474,721	3,528,659
Operational cash flow	(7,901,387)	(3,861,118)	4,296,281	3,704,857	13,374,296	6,221,777	5,844,358	21,679,065
Owner contribution	2,500,000						(2,500,000)	-
TOTAL Financing	6,000,000	4,000,000	-	-	-	-	-	10,000,000
CADS	598,613	138,882	4,296,281	3,704,857	13,374,296	6,221,777	€ 3,344,358	€ 31,679,065
Interest payment	207,500	438,333	445,833	345,833	245,833	145,833	45,833	1,875,000
Principal repayment	-	-	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	10,000,000
Yearly Debt Service (int+princ)	€ 207,500	€ 438,333	€ 2,445,833	€ 2,345,833	€ 2,245,833	€ 2,145,833	€ 2,045,833	€ 11,875,000
Loan outstanding	6,000,000	10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	-	-
Excess cash	391,113	(299,451)	1,850,448	1,359,024	11,128,463	4,075,944	1,298,525	19,804,065
Accumulated excess cash	391,113	91,662	1,942,110	3,301,134	14,429,596	18,505,540	19,804,065	
DSCR 1	0.32	1.76	1.76	1.58	5.96	2.90		
DSCR 2 (Ind. Accm. Cash)	1.21	1.79	2.41	7.43	9.62			
Net Senior Debt / Accumulated excess cash			4.12	1.82	0.28	0.11		

Programi i qiradhënies

Programi i qeradhënies ka për qëllim kthimin e shpejtë të investimit. Ky program do të menaxhohet plotësisht nga struktura të specializuara dhe funksionon në bazë të nënshkrimit të një marrëveshjeje menaxhimi i cili parashikon:

Kushte të përmirësuar dhe zhvilluara ndertimi dhe arredimi

Resort të populluar dhe banuar.

Përmirësim të shërbimeve të ofruara për qiramarresit.

Rritja e shkallës së okupimit të apartamenteve të shitura: kapaciteti i plote gjatë sezonit të lartë

Rritja e ditëve të qëndrimit për secilin klient.

b) Resorti

Analiza financiare për ndertimin e resortit do të përfshijë gjithashtu të ardhurat e gjeneruara prej shitjes së apartamenteve për të paraqitur një situatë me të koherente. Sikurse përmendur më sipër, ecuria e punimeve do të jetë e njëjte me ndertimin e rezidencës në total për 6 vjet sipas volumit të punimeve përmendur më sipër.

Indikatorët kryesorë të ndertimit (pa përfshirë arredimin dhe shpenzimet e tjera) janë si më poshtë:



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Resorti (EUR)	Siperfaqe per qera	Kosto Ndertimi	Nr njesish	Siperfaqe mesatare	Kosto ndertimi
Apartment	53,000	340	663	663	18,020,000
Zone Sherbimi	14,500	340	29	29	4,930,000
Parking	15,000	150	500	500	2,250,000
Total	82,500		1,192		25,200,000

* Vlerat pa TVSH

Kosto totale e ndertimit te kompleksit te resortit perfshire edhe shpenzimet shtese per te gjithë periudhen rezulton ne vleren ~ EUR 40.9 Mio e detajuar sipas tabelës me poshte:

Zhvillimi i projektit	EUR	Pergindja	Financimi	EUR	Pergindja
Blerje toke	2,418,004	6%	Kontribut i ortakeve	15,500,000	38%
Taksa e infrastruktures	1,536,694	4%	Financim nga arketimet (shitje)	9,407,793	23%
Kosto ndertimi	25,200,000	62%	Financim me kredi prej Bankave	16,000,000	39%
Projektimi	675,000	2%			
Suplementare	487,262	1%			
Arredim	6,625,000	16%			
Shpenzime financiare	2,340,833	6%			
Rezerve	1,625,000	4%			
Total	40,907,793	100%	Total	40,907,793	100%

Arketimet e gjeneruara prej shitjes se apartamenteve parashikohet qe te perdoren per te financuar gjithashtu edhe nen projektin e resortit, sipas perlogaritjeve do te jene ne vleren ~ EUR 9.4 Mio. Sipas tabelës me siper, nevoja per financim rezulton vetem ne ~ 39% te vlerës totale te projektit ndersa pjesa e mbetur e investimit do te mbulohet prej kontributit te ortakeve ne raportin 38%. Ne total raporti i financimit te Resortit do te jete ne raportin Borxh / Kapital i ortakeve + financim nga shitjet ne vlerat 39%/61%.

Sipas parashikimeve te marre ne analize per resorte te ngjashme, parashikimet e supozuara jane si me poshte vijon:

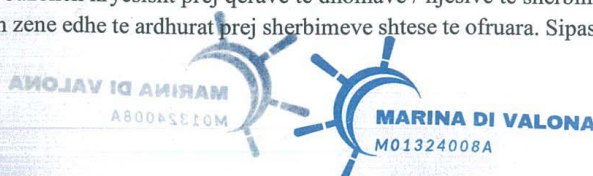
Sherbimi	Njese	Tarife mesatare	Occupancy	Operim vjetor
Dhome Hotel	EUR / Dhome	80	45%	5 Muaj 12 Dite
Zone Sherbimi	EUR / sqm	5	90%	10 Muaj 25 Dite
Parking	N/a	N/a	0%	

Kapaciteti i plote vjetor eshte perlogaritur ne 5 muaj operim per dhomat e hotelit nderkohe per njesite e sherbimit meqenese do te operojne gjate gjithë vitit jane parashikuara te dhena me qera per gati 11 muaj ne vit. Perlogaritja e tarifës mesatare per dhome merr ne konsiderate nje standart te njejte per te gjithë dhomat / apartamentet te cilat do te rezervohen prej klienteve.

Nga ana tjeter, per te qene konservatore ne parashikime, parkimet nuk jane marre ne analize si burim te ardhurash por vetem si kosto.

Analiza financiare

Te ardhurat e resorti bazohen kryesisht prej qerave te dhomave / njesive te sherbimit. Gjithsesi, nje ze te konsiderueshem zene edhe te ardhurat prej sherbimeve shtese te ofruara. Sipas nje supozimeve



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

te marra ne analize keto te ardhura do te rezultojne deri ne 80% te te ardhurave prej dhomave te rezervuara. Pjesen me te madhe e zene te ardhurat prej sherbimit Bar / Restorant te cilat parashikohen qe te shkojne deri ne 60% te te ardhurave totale te realizuara per secilen dhome. Ne parashikime eshte marre ne kosiderate nje rritje e vogel prej 1% ne vit.

Ne modelin financiar te pergatitur eshte parashikuar nje kontribut provizor shtese prej EUR 1.2 Mio per te qene konsideratore ne rast vonese te rimbursimit te TVSH e cila ripaguhet menjehere ne vitin e 7. Gjithsesi kjo vlere nuk merren ne analize ne vlerat e parashikuara si burim finacimi.

Financimi me kredi mendohet te shkoje ne shifren EUR 15.8 Mio dhe plani i disbursimit parashikohet sipas nevojave per fonde gjate vitit 3 dhe 4 ndersa nje pjese e vogel ne vitin e 5 gjate te ciles projekti ka nevojte per suport. Gjate 2 viteve te para projekti do te financohet me fonde te ortakut prej ~ EUR 20.5 Mio per 2 vitet e para gjate te ciles arketimet jane me te ulta. Ne vitet pasardhese pervec financimit prej institucioneve financiare projekti do te suportohet edhe prej fluksit te parase se tepert te gjeneruar prej shitjes se apartamenvete.

Financimi prej institucionet financiare parashikohet qe te jete per 9 vjet prej te cilave 4 vitet e para do te ofrojne nje periudhe mos shlyerje te principalit (grace) ndersa 5 vitet e tjera jane mese te mjaftueshme per shlyerje te plote.

	Total	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Disbursement	16,000,000 €	6,000,000 €	7,000,000 €	3,000,000 €	-	-	-	-	-	-
Repayment	(16,000,000)	-	-	-	-	(3,200,000) €	(3,200,000) €	(3,200,000) €	(3,200,000) €	(3,200,000) €
Interest	(4,187,500)	(162,500) €	(489,583) €	(768,750) €	(800,000) €	(713,333) €	(553,333) €	(393,333) €	(233,333) €	(73,333) €
Admin fee	(120,000)	(45,000) €	(52,500) €	(22,500) €	-	-	-	-	-	-
Total	(4,307,500)	5,792,500 €	6,457,917 €	2,208,750 €	(800,000) €	(3,913,333) €	(3,753,333) €	(3,593,333) €	(3,433,333) €	(3,273,333) €

Gjate 10 viteve te para te operimit, resorti parashikohet qe te gjeneroje nje fitim neto prej EUR 49.8 Mio.

Profit/Loss Statement
Operating Period

	Total - 10 Years	Operating									
		Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9	Y-10
Revenues											
Room revenue	99,588,088	9,488,250	9,583,333	9,678,964	9,775,753	9,873,511	9,972,246	10,071,969	10,172,688	10,274,415	10,377,159
Food & Beverage dept. revenues	59,560,853	5,692,950	5,749,880	5,807,378	5,865,452	5,924,207	5,983,348	6,043,181	6,103,613	6,164,649	6,226,296
Wellness, Sports and Spa revenues	14,890,213	1,423,238	1,437,470	1,451,845	1,466,363	1,481,027	1,495,837	1,510,795	1,525,903	1,541,162	1,556,574
MOD revenues	4,963,404	474,413	479,157	483,948	488,788	493,676	498,612	503,598	508,634	513,721	518,858
Other revenues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Revenue	178,682,559	17,078,850	17,249,639	17,422,135	17,596,356	17,772,320	17,950,043	18,129,543	18,310,839	18,493,947	18,678,887
Direct costs											
Materials (cost of sales)	13,239,844	1,252,449	1,267,848	1,283,431	1,299,198	1,315,152	1,331,295	1,347,629	1,364,157	1,380,881	1,397,803
Personnel exp.	28,193,062	2,656,710	2,691,662	2,727,048	2,762,872	2,799,140	2,835,857	2,873,029	2,910,660	2,948,757	2,987,325
Other direct costs - Room dept.	12,139,598	1,138,590	1,154,767	1,171,155	1,187,754	1,204,568	1,221,600	1,238,852	1,256,327	1,274,027	1,291,956
Other direct costs - Food & Beverage dept.	1,923,282	170,789	175,371	180,029	184,762	189,571	194,459	199,425	204,471	209,598	214,807
Other direct costs - Wellness, Sports & Spa dept.	1,225,931	113,859	115,716	117,599	119,509	121,444	123,407	125,396	127,413	129,458	131,530
Other direct costs - Minor Operating dept.	309,176	28,465	28,989	29,521	30,060	30,608	31,163	31,727	32,298	32,878	33,466
Total Direct Costs	57,030,292	5,360,861	5,434,355	5,508,782	5,584,155	5,660,484	5,737,781	5,816,058	5,895,327	5,975,600	6,056,888
OPEx											
Personnel exp.	9,879,544	905,179	922,856	940,795	959,001	977,478	996,227	1,015,254	1,034,562	1,054,155	1,074,036
Utilities	9,343,497	853,943	871,107	888,529	906,212	924,161	942,377	960,866	979,630	998,673	1,017,999
Maintenance	8,450,084	768,548	784,859	801,418	818,231	835,299	852,627	870,218	888,076	906,203	924,605
Administrative & General	7,556,671	683,154	698,610	714,308	730,249	746,437	762,877	779,570	796,521	813,734	831,210
Marketing & sales	6,663,358	597,760	612,362	627,197	642,267	657,576	673,127	688,923	704,967	721,264	737,816
Property Tax & Insurance (1% of rev)	2,196,194	170,789	181,121	191,643	202,358	213,268	224,376	235,684	247,196	258,915	270,844
Total OPEx	44,089,248	3,979,372	4,070,915	4,163,890	4,258,318	4,354,218	4,451,611	4,550,515	4,650,953	4,752,944	4,856,511
EBITDA	77,563,019	7,738,617	7,744,369	7,749,462	7,753,883	7,757,618	7,760,651	7,762,970	7,764,559	7,765,403	7,765,488
Interest	1,966,667	713,333	553,333	393,333	233,333	73,333	-	-	-	-	-
Depreciation	16,992,816	2,242,238	2,097,001	1,962,339	1,837,390	1,721,373	1,613,571	1,513,332	1,420,062	1,333,215	1,252,295
EBT	58,603,536	4,783,045	5,094,034	5,393,790	5,683,159	5,962,911	6,147,080	6,249,637	6,344,497	6,432,188	6,513,193
CIT 15%	8,790,530	717,457	764,105	809,069	852,474	894,437	922,062	937,446	951,675	964,828	976,979
Net Income	49,813,006	4,065,588	4,329,929	4,584,722	4,830,686	5,068,475	5,225,018	5,312,192	5,392,822	5,467,360	5,536,214
Accumulative Income	4,065,588	8,395,518	12,980,240	17,810,925	22,879,400	28,104,418	33,416,610	38,809,432	44,276,792	49,813,006	
Net Margin %	28%	24%	25%	26%	27%	29%	29%	29%	29%	30%	30%



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Permbledhese

Me poshte paraqitet analizat financiare te investimit te resortin rezidential duke marre ne konsiderate te gjitha analizen e siperpermendur.

Financimi prej institucioneve financiare rezulton qe te jete vetem ~ 33% e total projektit. Nderkohe qe pjesa tjetër finanohet prej arketimeve te vet projektit si dhe prej kontributit te ortakut ne masen 23%.



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k, Ndrejajoni sh.p.k

Per te qene konservatore, eshte parashikuar mundesia e voneses se rimbursimit te TVSH me nje vit. Per te suportuar kompanine, eshte parashikuar ne hua afatshkurter prej ortakut / institucioneve financiare ne vitin e 6 te nderimit e cila ripaguhet e plote vitin pasardhesh.

Profit/Loss Statement Originating Period	Operating																
	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9	Y-10	
Total - 16 Years																	
Revenues	95,246,816	-	-	-	-	-	9,488,250	9,583,133	9,678,964	9,775,753	9,873,511	9,972,246	10,071,969	10,172,688	10,274,415	10,377,159	
Room revenue	55,590,935	-	-	-	-	-	5,692,590	5,749,880	5,807,378	5,865,452	5,924,107	5,983,348	6,043,181	6,103,613	6,164,649	6,226,296	
Food & Beverage dept. revenues	14,890,213	-	-	-	-	-	1,423,238	1,437,470	1,451,845	1,466,363	1,481,027	1,495,837	1,510,795	1,525,903	1,541,162	1,556,574	
Wedding, Sports and Spa revenues	4,963,404	-	-	-	-	-	474,413	479,157	483,948	488,788	493,676	498,612	503,598	508,634	513,721	518,858	
MOB revenues	58,667,850	-	-	-	-	-	51,869,156	52,357,623	52,846,100	53,334,577	53,823,054	54,311,531	54,800,008	55,288,485	55,776,962	56,265,439	
Other revenue	237,350,409	-	-	-	-	-	51,967,850	23,770,850	17,249,639	17,422,135	17,596,356	17,772,320	17,950,043	18,129,543	18,310,839	18,493,947	18,678,887
Total Revenue																	
Direct costs	40,857,848	-	-	-	-	-	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731
Materials (cost of sales)	28,139,062	-	-	-	-	-	1,316,694	1,316,694	1,316,694	1,316,694	1,316,694	1,316,694	1,316,694	1,316,694	1,316,694	1,316,694	1,316,694
Personnel exp.	1,929,232	-	-	-	-	-	1,188,590	1,188,590	1,188,590	1,188,590	1,188,590	1,188,590	1,188,590	1,188,590	1,188,590	1,188,590	1,188,590
Other direct cost - Room dept.	1,025,232	-	-	-	-	-	170,789	175,371	180,029	184,762	189,571	194,459	199,425	204,471	209,588	214,807	
Other direct cost - Food & Beverage dept.	1,225,331	-	-	-	-	-	113,859	115,716	117,599	119,509	121,444	123,407	125,396	127,413	129,458	131,500	
Other direct cost - Wedding, Sports & Spa dept.	309,176	-	-	-	-	-	28,465	28,989	29,521	30,060	30,600	31,140	31,680	32,220	32,760	33,300	
Other direct cost - Minor Operating dept.	84,648,296	-	-	-	-	-	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731	24,463,731
Total Direct Costs																	
OPEX	9,879,544	-	-	-	-	-	905,179	922,856	940,795	959,001	977,478	996,227	1,015,254	1,034,562	1,054,155	1,074,036	
Personnel exp.	9,343,497	-	-	-	-	-	833,243	851,519	869,911	888,421	907,056	925,817	944,704	963,816	983,153	1,002,816	
Utilities	9,450,084	-	-	-	-	-	85,543	87,107	88,671	90,235	91,800	93,364	94,928	96,492	98,056	99,620	
Maintenance	8,353,581	-	-	-	-	-	775,000	783,154	791,308	799,462	807,616	815,770	823,924	832,078	840,232	848,386	
Marketing & Sales	2,662,573	-	-	-	-	-	26,689	56,068	358,459	332,530	86,832	612,362	627,107	688,283	704,867	771,264	
Property & Insurance (1% of rev)	46,545,950	-	-	-	-	-	801,669	156,068	458,459	432,330	986,832	1,108,350	1,230,793	1,353,236	1,475,679	1,598,122	
Total OPEX																	
Net Income	106,156,153	-	-	-	-	-	(2,338,963)	(156,068)	(458,459)	(432,330)	(986,832)	(1,108,350)	(1,230,793)	(1,353,236)	(1,475,679)	(1,598,122)	
EBT	16,992,816	-	-	-	-	-	207,500	438,333	445,833	453,333	460,833	468,333	475,833	483,333	490,833	498,333	
BT	86,759,180	-	-	-	-	-	(2,545,863)	(994,401)	(904,292)	(778,364)	(1,212,785)	(2,624,486)	(2,624,486)	(2,624,486)	(2,624,486)	(2,624,486)	
Net Income	13,033,877	-	-	-	-	-	(2,545,863)	(994,401)	(904,292)	(778,364)	(1,212,785)	(2,624,486)	(2,624,486)	(2,624,486)	(2,624,486)	(2,624,486)	
Net Margin %	69.617,071	-	-	-	-	-	(2,545,863)	(1,540,264)	(1,715,913)	(2,389,653)	(2,819,583)	(3,249,513)	(3,679,443)	(4,109,373)	(4,539,303)	(4,969,233)	
Total																	
Net Income	13,033,877	-	-	-	-	-	3,053,938	1,192,178	764,105	800,069	852,474	894,437	932,062	974,466	1,016,870	1,059,274	
Net Margin %	29%	-	-	-	-	-	29%	29%	26%	27%	28%	29%	29%	29%	29%	29%	

Ne rast se nen projekti i resoritit do te analizohej i ndare prej apartamenteve te shijes, pjesa e financimit prej arketimeve do te duhej te mbulohej prej fondeve te ortakut si dhe me financim prej institucioneve financiare. Parametrat financiarë do te veshitresonin rezultat gjate vitete te para te operimit duke e shtrire ne kohe te gjate rekuperimin e investimit.



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

II. Njesi akomodimi shtese

Ne vijim te investimeve qe do te kryhen ne Port si me siper, gjithashtu parashikohen qe te nderkohen edhe 2 njesi akomodimi shtese perkatesish me 4 dhe 5 yje me indikatore investimi si me poshte:

Indikatore	Indikatorët		
	Hoteli 4 yje	Hoteli 5 yje	Total
Siperfaqe ndertimore (m2)	5,000	15,000	20,000
Numer dhoma	43	125	168
Kosto Investimi (EUR/m2)	1,720	1,484	
Kosto Arredimi per dhome (EUR/dhome)	17,823	17,748	
Kosto per Dhome (pa fondin rezerve) (EUR/dhome)	192,333	170,840	
Kosto Investimi per Dhome (me fondin rezerve) (EUR/dhome)	200,011	178,031	

Projeket do te fillojne njekohesisht dhe parashikohen qe te zgjasin per 4 vjet.

Analiza e investimit

Njesite e akomodimit shtese te cilat do te ndertohen parashikohet qe te shtojne 168 dhoma sherbimi te detajuara si me poshte per secilin hotel:

Hoteli 4 Yje	Nr i dhomave	Cmimi mesatar	Rezervimi	Koha
Comfort	35	88	65%	7 Muaj 25 Dite
Superior	5	104	60%	7 Muaj 7 Dite
Junior fam. Suite	3	130	55%	6 Muaj 19 Dite
Pres. Suite	-			
Total	43			

Hoteli 5 Yje	Nr i dhomave	Cmimi mesatar	Rezervimi	Koha
Comfort	80	117	65%	7 Muaj 25 Dite
Superior	30	141	60%	7 Muaj 7 Dite
Junior fam. Suite	10	158	55%	6 Muaj 19 Dite
Pres. Suite	5	185	50%	6 Muaj 1 Dite
Total	125			

Te ardhurat e pritshme te prej hoteleve perpos periudhes se rezervimit prej klienteve marrin ne perlogaritje edhe te ardhurat per sherbimeve shtese. Sipas parashikimeve te marra ne analize, te ardhurat shtese rezultojte te jete ~ 80% e te adhurave prej dhomave te hotelit te rezervuara. Pjesen kryesore me 60% e zene te ardhurat prej sherbimit Bar/Restorant nderkohe facilitetet shtese (Spa, sport etj) parashikohen ~ 15% ndersa sherbime te tjera vetem 5%. Ne analize jane parashikuar gjithashtu nje rritje e vogel me vetem 1% ne vit te te ardhurave.



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Kosto e investimit per ndertimin edhe operimin e te 2 hoteleve kombinuar me burimin e financimit paraqiten te detajuara ne tabelen me poshte:

Zhvillimi i projektit	Hoteli 4 vje	Hoteli 5 vje	Total	Percindja
Blerje toke	425,000	900,000	1,325,000	4%
Taksa e infrastrukures	187,106	484,779	671,885	2%
Kosto ndertimi - CAPEX	5,336,851	15,259,305	20,596,156	65%
Projektimi	500,000	500,000	1,000,000	3%
Suplementare	510,000	630,000	1,140,000	4%
Arredim	766,376	2,218,456	2,984,831	9%
Shpenzime financiare	621,563	2,071,875	2,693,438	9%
Rezerve	330,161	898,888	1,229,049	4%
Total	8,677,055	22,963,303	31,640,358	100%

Financimi	Hoteli 4 vje	Hoteli 5 vje	Total	Percindja
Kontribut i ortakëve	4,628,000	9,464,000	14,092,000	42%
Financim me kredi prej Bankave	4,500,000	15,000,000	19,500,000	58%
Total	9,128,000	24,464,000	33,592,000	100%

Ripagim kredie gjate vitit te 4

Burimi i financimit vetem Hoteli	Hoteli 4 vje	Hoteli 5 vje	Total	Percindja
Kontribut i ortakëve	4,178,000	7,964,000	12,142,000	38%
Financim me kredi prej Bankave	4,500,000	15,000,000	19,500,000	62%
Total	8,678,000	22,964,000	31,642,000	100%

Total kosto e 2 hoteleve parashikohet ne vleren EUR 31.64 Mio dhe do te financohet ne raportin kapital i ortakut / financim prej institucioneve financiare ne vlerat 42%/58%. Financimi i parashikuar perkon respektivisht me linje kredie me afat 13 vjecar prej te cilave 3 vitet e para do te jete periudhe mospagimi te principalit (periudha grace).

Kohezgjatja e ndertimit prej 4 viteve eshte me e gjate se periudha grace dhe ripagimi i kredise gjate vitit te 4 te ndertimit do te financohet prej ortakut. Gjate vitit te 4 te projektit i cili perkon me vitin e pare te ripagimit te kredise, kapitali shtese i ortakut per ripagimin e kredive per te 2 hotelet sipas plane te ripagimit parashikohet ne vleren EUR 1.95 Mio. Norma e interesit e parashikuar prej 5.00% dhe ripagimi prej 10 vjetesh perkon me kushtet e tregut per financime te projekteve te ngjashme.

Skedulet e ripagimit respektivisht per te 2 kredite paraqiten si vijon:

Kredi per Hotel 4 Vje	Total	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9	Y-10	Y-11	Y-12	Y-13
Total	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Disbursement	4,500,000	1,630,364	1,630,364	1,227,273										
Repayment	(4,500,000)				(450,000)	(450,000)	(450,000)	(450,000)	(450,000)	(450,000)	(450,000)	(450,000)	(450,000)	
Interest	(1,490,525)	(44,318)	(126,130)	(204,545)	(212,813)	(197,813)	(145,313)	(122,813)	(100,313)	(77,813)	(55,313)	(32,813)	(10,313)	
Admin fee	(33,750)	(12,273)	(12,273)	(9,205)										
Total	(1,524,375)	1,579,773	1,497,965	1,013,523	(662,813)	(640,313)	(617,813)	(595,313)	(572,813)	(550,313)	(527,813)	(505,313)	(482,813)	

Kredi per Hotel 5 Vje	Total	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9	Y-10	Y-11	Y-12	Y-13
Total	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Disbursement	15,000,000	5,454,545	5,454,545	4,090,909										
Repayment	(15,000,000)				(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	
Interest	(4,596,750)	(147,727)	(420,455)	(681,818)	(709,375)	(634,375)	(559,375)	(484,375)	(409,375)	(334,375)	(259,375)	(184,375)	(109,375)	
Admin fee	(112,500)	(40,909)	(40,909)	(30,882)										
Total	(5,081,250)	5,265,909	4,993,182	3,378,409	(2,209,375)	(2,134,375)	(2,059,375)	(1,984,375)	(1,909,375)	(1,834,375)	(1,759,375)	(1,684,375)	(1,609,375)	

Kosto e operimit te hoteleve, parashikohet per secilin ze sipas metodikes se meposhtme e perlloritur si nje percindje mbi te ardhurat



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Rritje vjetore	0.05%
Kosto direkte (% mbi te ardhurat respektive)	
Materiale (kosto e mallrave te shitura)	22%
Personel exp.	16%
Kosto te tjera direkte - Sherbimi ne dhoma.	12%
Kosto te tjera direkte - bar/restorant	3%
Kosto te tjera direkte - facilitete shtese (spa,sport etj)	8%
Kosto te tjera direkte - sherbime te tjera	6%
Kosto administrative (% mbi te ardhurat respektive)	
Personel exp.	6%
Utilitete	5%
Mirembajtje	5%
Administrative	4%
Marketing	4%
Tax & siguracion (1% e te ardhurave)	1%

Ne vijim po paraqesim respektivisht fluksin e parase si dhe pasqyrat e te ardhura/shpenzimeve per te 2 variantet e hoteleve per nje periudhe 10 vjecare operimi.



Marina Di Valona sh.p.k. Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k. Ndregioni sh.p.k

Pasqyrat financiare Hoteli 4 yje

Cash Flow Statement

Hoteli 4 yje

	Operating									
	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9	Y-10
Total										
A. Operating activities										
CASH IN										
SALES	19,410,787	19,410,787	19,410,787	19,410,787	19,410,787	19,410,787	19,410,787	19,410,787	19,410,787	19,410,787
CASH OUT	(12,247,288)	(12,247,288)	(12,247,288)	(12,247,288)	(12,247,288)	(12,247,288)	(12,247,288)	(12,247,288)	(12,247,288)	(12,247,288)
A.2 Direct costs & Opex	(10,837,659)	(10,837,659)	(10,837,659)	(10,837,659)	(10,837,659)	(10,837,659)	(10,837,659)	(10,837,659)	(10,837,659)	(10,837,659)
A.3 VAT	(1,064,960)	(1,064,960)	(1,064,960)	(1,064,960)	(1,064,960)	(1,064,960)	(1,064,960)	(1,064,960)	(1,064,960)	(1,064,960)
A.4 OT	(444,718)	(444,718)	(444,718)	(444,718)	(444,718)	(444,718)	(444,718)	(444,718)	(444,718)	(444,718)
Net cash from operating activities	7,083,499	7,083,499	7,083,499	7,083,499	7,083,499	7,083,499	7,083,499	7,083,499	7,083,499	7,083,499
B. Investing activities										
B.1. LAND ACQUISITION / KOSTO PËR TOKEN & LEJET	(612,106)	(612,106)	(612,106)	(612,106)	(612,106)	(612,106)	(612,106)	(612,106)	(612,106)	(612,106)
B.1.1 Land acquisition costs / Koston e blerjes te toke	(425,000)	(425,000)	(425,000)	(425,000)	(425,000)	(425,000)	(425,000)	(425,000)	(425,000)	(425,000)
B.1.2 Other costs / Kosto te tjera	(187,106)	(187,106)	(187,106)	(187,106)	(187,106)	(187,106)	(187,106)	(187,106)	(187,106)	(187,106)
B.2. DESIGN COSTS/ KOSTO TË PROJËKTIMIT	(600,000)	(600,000)	(600,000)	(600,000)	(600,000)	(600,000)	(600,000)	(600,000)	(600,000)	(600,000)
B.2.1 Design cost / Koston lokalit te projektit	(459,825)	(459,825)	(459,825)	(459,825)	(459,825)	(459,825)	(459,825)	(459,825)	(459,825)	(459,825)
B.2.2 Opportunity costs / Koston oportunitet te projektit	(140,175)	(140,175)	(140,175)	(140,175)	(140,175)	(140,175)	(140,175)	(140,175)	(140,175)	(140,175)
B.3. OTHER INVESTMENT COSTS/ KOSTO TË LËRA INVESTIMI	(919,651)	(919,651)	(919,651)	(919,651)	(919,651)	(919,651)	(919,651)	(919,651)	(919,651)	(919,651)
B.3.3 Other/Various - Arredimi	(6,404,221)	(6,404,221)	(6,404,221)	(6,404,221)	(6,404,221)	(6,404,221)	(6,404,221)	(6,404,221)	(6,404,221)	(6,404,221)
B.4. HARD CONSTRUCTION COST / KOSTO TOTALE NDRITIMI	(876,678)	(876,678)	(876,678)	(876,678)	(876,678)	(876,678)	(876,678)	(876,678)	(876,678)	(876,678)
B.4.1 Construction cost / Kosto ndertimi	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)
B.5. SUPPLEMENTARY EXPENSES/ SHPENJIME SUPLEMENTARE	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
B.5.1 Supervision costs / Supervizioni	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
B.5.2 Kosto kontabilit, planifikim, prafilla ne formate	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
B.5.3 Property Registrar / Shpenjime / tarifa regjistrimi ne ZRPP	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
B.5.4 Marketing & Advertising	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)
B.5.5 Research & Development	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)
B.5.6 Other / Te tjera	(47,678)	(47,678)	(47,678)	(47,678)	(47,678)	(47,678)	(47,678)	(47,678)	(47,678)	(47,678)
B.5.7 VAT Reimbursement / TVSH	(117,820)	(117,820)	(117,820)	(117,820)	(117,820)	(117,820)	(117,820)	(117,820)	(117,820)	(117,820)
B.6. CONTINGENCY / FOND REZERVE	(2,850,460)	(2,850,460)	(2,850,460)	(2,850,460)	(2,850,460)	(2,850,460)	(2,850,460)	(2,850,460)	(2,850,460)	(2,850,460)
Net cash from investing activities	(1,124,375)	(1,124,375)	(1,124,375)	(1,124,375)	(1,124,375)	(1,124,375)	(1,124,375)	(1,124,375)	(1,124,375)	(1,124,375)
C. Financing activities										
LOAN	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
C.1 Loan disbursement	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
C.2 Loan repayment	(1,490,625)	(1,490,625)	(1,490,625)	(1,490,625)	(1,490,625)	(1,490,625)	(1,490,625)	(1,490,625)	(1,490,625)	(1,490,625)
C.3 Interest Expenses	(33,750)	(33,750)	(33,750)	(33,750)	(33,750)	(33,750)	(33,750)	(33,750)	(33,750)	(33,750)
C.4 Shareholder contribution	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)
C.5 Shareholder contribution	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)	(620,000)
C.6 Return of Shareholder contribution	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)
Net cash from financing activities	2,803,625	2,803,625	2,803,625	2,803,625	2,803,625	2,803,625	2,803,625	2,803,625	2,803,625	2,803,625
Net cash	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631
Opening balance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Closing balance	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631	1,611,631



Marina Di Valona sh.p.k. Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k. Ndrejoni sh.p.k

Profit/Loss Statement
Operating Period

	Operating									
	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9	Y-10
Total Years										
Revenues										
Room revenue	918,477	927,662	936,938	946,308	955,771	965,328	974,982	984,732	994,579	1,004,525
Food & Beverage dept. revenues	551,086	556,597	562,163	567,765	573,462	579,197	584,989	590,839	596,747	602,715
Wellness, Sports and Spa revenues	1,441,395	139,149	140,541	141,946	143,366	144,799	146,247	147,710	149,187	150,679
MOD revenues	45,924	46,383	46,847	47,315	47,789	48,266	48,749	49,237	49,729	50,226
Other revenue										
Total Revenue	1,653,258	1,669,791	1,686,489	1,703,354	1,720,387	1,737,591	1,754,967	1,772,517	1,790,242	1,808,144
Direct costs										
Materials (cost of sales)	121,238.95	122,730	124,238	125,764	127,309	128,871	130,463	132,052	133,671	135,309
Personnel exp.	257,174	260,557	263,982	267,450	270,961	274,515	278,114	281,756	285,444	289,178
Other direct costs - Room dept.	110,217	111,783	113,370	114,976	116,604	118,253	119,923	121,614	123,328	125,063
Other direct costs - Food & Beverage dept.	16,532.58	16,976	17,427	17,885	18,351	18,824	19,305	19,793	20,289	20,794
Other direct costs - Wellness, Sports & Spa dept.	118,614	11,202	11,384	11,566	11,756	11,946	12,139	12,334	12,532	12,732
Other direct costs - Minor Operating dept.	2,755	2,806	2,858	2,910	2,963	3,017	3,071	3,127	3,183	3,240
Total Direct Costs	516,939	526,054	533,258	540,555	547,943	555,426	563,003	570,677	578,447	586,316
OPEX										
Personnel exp.	87,623	86,334	91,070	92,833	94,621	96,436	98,278	100,147	102,044	103,968
Utilities	82,663	84,324	86,011	87,723	89,460	91,224	93,013	94,830	96,673	98,544
Maintenance	74,397	75,975	77,578	79,206	80,858	82,536	84,238	85,967	87,722	89,503
Administrative & General	66,130	67,627	69,146	70,689	72,256	73,848	75,464	77,104	78,771	80,462
Marketing & sales	57,864	59,278	60,714	62,172	63,654	65,160	66,689	68,242	69,819	71,422
Property Tax & Insurance (1% of rev)	16,533	17,533	18,551	19,589	20,645	21,720	22,815	23,929	25,063	26,218
Total OPEX	385,209	394,071	403,071	412,212	421,495	430,923	440,497	450,219	460,092	470,118
EBITDA	7,508,217	7,498,667	7,501,160	7,501,588	7,501,949	7,511,243	7,514,671	7,517,033	7,517,711	7,517,711
Interest	1,115,625	1,115,625	1,115,625	1,115,625	1,115,625	1,115,625	1,115,625	1,115,625	1,115,625	1,115,625
Depreciation	3,427,805	3,427,805	3,427,805	3,427,805	3,427,805	3,427,805	3,427,805	3,427,805	3,427,805	3,427,805
EBT	2,964,787	2,955,237	2,957,730	2,958,158	2,958,519	2,958,913	2,959,331	2,959,773	2,960,239	2,960,721
CT-15%	444,718	444,718	444,718	444,718	444,718	444,718	444,718	444,718	444,718	444,718
Net income	2,520,069	2,510,519	2,512,012	2,513,440	2,513,801	2,514,195	2,514,613	2,515,055	2,515,511	2,515,983
Accumulative Income	80,521	122,143	162,284	201,047	238,525	274,806	309,970	344,088	377,229	408,455
Net Margin %	5%	7%	10%	12%	14%	16%	18%	19%	21%	23%



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunes sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Pasqyrat financiare Hoteli 5 Yje

Cash Flow Statement

	Construction			Operating										
	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	Y-6	Y-7	Y-8	Y-9	Y-10
Total														
A. Operating activities														
CASH IN														
SALES	76,636,487													
A.1 Revenue	9,600,000													
CASH OUT	(48,788,998)													
A.2 Direct costs & Opex	(42,788,998)													
A.3 VAT	(4,204,611)													
A.4 OT	(2,295,592)													
Net cash from operating activities	27,359,887													
B. Investing activities														
B.1. LAND ACQUISITION / KOSTO FERR TOKEN & LEJET	(1,384,779)													
1.1 Land acquisition costs / Kosot e blerjes te tokes	(900,000)													
1.3 Permit cost / Kosot te lejeve	(454,779)													
1.1 Other costs / Kosot te tjera Free blerja toke	(30,000)													
B.2. DESIGN COSTS/ KOSTO E PROJEKTIMIT	(600,000)													
2.1 Design cost / Kosot lokalit te projektit	(180,000)													
2.3 Opponency costs/ Kosot oponenca te projektit	(600,000)													
B.3. OTHER INVESTMENT COSTS/ KOSTO TETJERA INVESTIMI	(2,662,147)													
3.3 Other/Various - Arredimi	(1,331,073)													
B.4. HARD CONSTRUCTION COST / KOSTO TOTALE NDERTIMI	(18,311,166)													
4.1 Construction cost / Kosot ndertimi	(6,163,697)													
B.5. SUPPLEMENTARY EXPENSES/ SHPENZIME SUPLEMENTARE	3,145,329													
5.1 Supervision costs/ Supervizioni	(120,000)													
5.2. Kosto kolaudim, piletimis, praktika ne komune	(90,000)													
5.3 Property Registration fees/ Taria regjistrimi ne ZRRP	(24,000)													
5.4 Other expenses/ Shpenzime zyre	(60,000)													
5.5 Marketing & Advertising	(27,000)													
5.6 Research & Development	(60,000)													
5.7 Other/ Te tjera	(240,000)													
5.8 VAT Reimbursement / TVSH	3,881,330													
B.6. CONTINGENCY / FOND REZERVE	(1,078,666)													
Net cash from investing activities	(20,891,428)													
C. Financing activities														
LOAN														
C1 Loan disbursement	(5,081,250)													
C2 Loan repayment	15,000,000													
C3 Interest Expenses	(1,989,750)													
C4 Other financing costs	(538,000)													
SHAREHOLDER														
C5 Shareholder contribution	9,464,000													
Net cash from financing activities	(1,000,000)													
Net cash from financing activities	(5,817,250)													
Net cash	851,219													
Operating balance	1,806,145	472,865	(213,312)	(1,887,001)	864,460	719,481	775,004	1,054,050	887,255	(1,055,106)	(999,186)	(942,025)	(884,662)	632,242
Costing balance	851,219	1,806,145	2,081,010	1,867,698	697	665,157	1,384,648	2,159,652	3,213,701	4,100,956	3,044,850	2,045,664	1,103,639	218,977
Costing balance	851,219	1,806,145	2,081,010	1,867,698	697	665,157	1,384,648	2,159,652	3,213,701	4,100,956	3,044,850	2,045,664	1,103,639	218,977

Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k, Ndrejioni sh.p.k

Profit/Loss Statement
Operating Period

	Y - 1	Y - 2	Y - 3	Y - 4	Y - 5	Y - 6	Y - 7	Y - 8	Y - 9	Y - 10	
Total					Operating						
Revenues											
Room revenue	3,626,275	3,662,538	3,699,163	3,726,155	3,773,516	3,811,251	3,849,364	3,887,858	3,926,736	3,966,004	
Food & Beverage dept. revenues	2,175,785	2,197,523	2,219,498	2,241,693	2,264,110	2,286,751	2,309,618	2,332,715	2,356,042	2,379,602	
Wellness, Sports and Spa revenues	543,941	549,381	554,874	560,423	566,027	571,688	577,405	583,179	589,010	594,901	
MOD revenues	181,314	183,127	184,958	186,808	188,676	190,563	192,468	194,393	196,337	198,300	
Other revenue	6,527,295	6,592,568	6,658,494	6,725,079	6,792,329	6,860,253	6,928,855	6,998,144	7,068,125	7,138,806	
Total Revenue	68,289,948										
Direct costs											
Materials (cost of sales)	476,688.30	484,554	490,509	496,535	502,632	508,802	515,045	521,362	527,753	534,221	
Personel exp.	1,015,357	1,028,715	1,042,239	1,056,931	1,069,792	1,083,825	1,098,031	1,112,413	1,126,973	1,141,713	
Other direct costs - Room dept.	435,153	441,336	447,599	453,943	460,369	466,878	473,472	480,150	486,915	493,767	
Other direct costs - Food & Beverage dept.	65,272.95	67,024	68,804	70,613	72,452	74,319	76,217	78,146	80,105	82,096	
Other direct costs - Wellness, Sports & Spa dept.	43,515.30	44,225	44,945	45,674	46,414	47,164	47,925	48,695	49,477	50,269	
Other direct costs - Minor Operating dept.	10,879	11,079	11,282	11,489	11,698	11,910	12,125	12,344	12,566	12,790	
Total Direct Costs	2,048,845	2,076,934	2,105,379	2,134,185	2,163,357	2,192,899	2,222,815	2,253,111	2,283,790	2,314,857	
OPEX											
Personel exp.	345,847	352,702	359,559	366,517	373,578	380,744	388,016	395,395	402,883	410,481	
Utilities	326,365	332,925	339,583	346,342	353,201	360,163	367,229	374,401	381,679	389,065	
Maintenance	293,728	299,962	306,291	312,716	319,239	325,862	332,585	339,410	346,338	353,371	
Administrative & General	261,092	268,999	277,998	279,091	285,278	291,561	297,941	304,419	310,998	317,677	
Marketing & sales	228,455	234,036	239,706	245,465	251,316	257,259	263,296	269,429	275,657	281,983	
Property, Tax & Insurance (1% of rev)	65,273	69,222	73,243	77,338	81,508	85,753	90,075	94,475	98,954	103,513	
Total OPEX	1,520,860	1,555,846	1,591,380	1,627,469	1,664,121	1,701,343	1,739,143	1,777,529	1,816,508	1,856,090	
EBITDA	2,957,590	2,959,788	2,961,735	2,963,425	2,964,852	2,966,011	2,967,897	2,969,505	2,971,827	2,974,860	
Interest	709,375	634,375	559,375	484,375	409,375	334,375	259,375	184,375	109,375	34,375	
Depreciation	1,189,849	1,119,264	1,053,318	991,667	933,998	880,020	829,469	782,101	737,660	696,031	
EBT	1,058,366	1,206,149	1,349,042	1,487,382	1,621,479	1,751,616	1,878,053	2,001,029	2,120,762	2,237,454	
CT 15%	158,755	180,922	202,356	223,107	243,222	262,742	281,708	300,154	318,114	335,618	
Net income	899,611	1,025,227	1,146,686	1,264,275	1,378,257	1,488,874	1,596,345	1,700,874	1,802,647	1,901,835	
Accumulative Income	899,611	1,924,838	3,071,523	4,335,798	5,714,055	7,202,929	8,799,274	10,500,148	12,302,796	14,204,631	
Net Margin %	14%	16%	17%	19%	20%	22%	23%	24%	26%	27%	



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Me respekt

ANDI PASHAJ




MARINA DI VALONA
(Përfunduesi i Konsorciumit)
M01324008A



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

**Aneks
Plan Biznesit**



Projekti Marina Di Valona

Maj 2021



Business Project

Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

PERMBAJTJA

1.	<u>PERSHKRIM I PËRGJITHSHËM I INVESTIMIT</u>	3
<u>I.</u>	<u>Pershkrimi i prones dhe vendndodhja e saj</u>	3
<u>II.</u>	<u>Permbledhje e projektit:</u>	3
<u>III.</u>	<u>Përshkrim i Detajuar i Projektit</u>	3
<u>IV.</u>	<u>Prona</u>	4
<u>V.</u>	<u>Propozimet për Fazat</u>	5
2.	<u>ANALIZA FINANCIARE E PROJEKTIT</u>	6
<u>I.</u>	<u>Ndertimi i Resortit Rezidencial</u>	6
3.	<u>PUNESIM</u>	8

MARINA DI VALONA

M01324008A

Business Project



4. PERSHKRIM I PËRGJITHSHËM I INVESTIMIT

XI. Pershkrimi i prones dhe vendndodhja e saj

Lloji i prones:	Truall
Adresa:	Vlore
Zhvilluesi i prones:	Bashkimi i Operatoreve Marina di Valona Sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos Sh.p.k, Ndrejoni Sh.p.k – ne vazhdim Bashkimi i Shoqërive ose Bashkimmi i Operatoreve ose Konsorcium.
Prona:	Prona eshte e vendosur ne Bashkine Vlore.

XII. Permbledhje e projektit:

Projekti i propozuar nga Bashkimi i Shoqerive, synon marrjen ne perdorim te nje siperfaqe truall ne qytetin e Vlores me qellim zhvillimin e një zonës komerciale dhe rezidenciale. Konsorciumi eshte ka perfituar Statusin “Investim/Investitor Strategjik, procedurë e vecantë” per zhvillimin e ketij projekti nepermjet Vendimit nr 4/3, date 29/03/2021 të Komitetit të Investimeve Strategjike.



XIII. Përshkrim i Detajuar i Projektit



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Duke mbajtur në konsideratë pozicionimin, densitetin dhe lidhjen me pjesën tjetër urbane të qytetit të Vlorës, projekti synon të krijojë një ambient aktiv dhe atraktiv përsa i përket shërbimeve që do të ofrohen për publikun e gjerë në katin zero. Konkretisht, zona do të ketë një miksim të ambjenteve komerciale ku përfshihen njësi shërbimi që ofrojnë *food & beverage*, si edhe njësi tregtare retail.

Shërbimet që do të ofrohen në katin zero kategorizohen si mëposhtë:

Purpurt: Program kryesisht shërbimesh ushqim dhe pijesh në hapësirat me tarracë dhe të mirë ekspozuara. Hapësira e tarracës sigurohet për të gjitha njësitë.

*Purpurt **: Program dedikuar shërbimit luksoz të ushqimit dhe pijeve, me vendndodhje kryesisht në hapësira tarracash me pamje nga marina.

Blu: Hapësira dedikuar aktivitetete komerciale dhe tregtisë me pakicë të produkteve të luksit dhe / ose hapësirave të vogla të shërbimeve ushqim/pije përgjatë rrugës kryesore, shiritit të perëndimit të diellit dhe galerisë tregtare në terminalin e rinovuar.

Vjollcë: Hapësira potenciale tregtare me sipërfaqe më të mëdha (supermarket)

Blu e hapur: Hapësirat e hollit të hotelit me programe të vogla të mundshme për tregti pakice të produkteve të luksit.

Gri: Programet e banimit / hapësirat teknike.

E zezë: Programi specifik i Marinës

XIV. Prona

Lloji I Pasurisë	Zona Kadastrale	Nr.Pasurisë	Sip.Totale	Ndërtesë	Përshkrimi
	8602	28/17	177	177	
	8602	28/36/2	1405	1405	Depo Tranzit
	8602	28/55	173		
	8602	28/57	43	43	Ndërtesë e sig.
	8602	28/58	1382		
	8602	28/59	581	581	Oficinë
	8602	28/60	55	55	Magazinë
	8602	28/61	35	35	Magazinë
	8602	28/67/2/1	241		Magazinë
	8602	28/68	33	33	
	8602	28/69	80	80	Magazinë

Business Project



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

8602	28/70	43	42.65	Magazinë
8602	28/73/4	1284		
8602	28/73/6	26736		
8602	28/73/8	5174.5		
8602	28/73/9	3038.5		
8602	28/74/2	353.2	353.2	Zyra Administratë
8602	28/105	1875		
8602	28/106/2	11317.3		
8602	28/106/3	401		
8602	25/65/2	589		
8602	28/65/3	1461		
8602	28/66	560	560	
8602	28/72	465	465	
Sip totale		57.502.5	3829.85	

XV. Propozimet për Fazat

Siç detajohet në kapitullin vijues, një projekt i kësaj shkalle zbatohet domosdoshmërisht në disa faza. Skema e mëposhtme përshkruan një propozim fazor paraprak për zhvillimin tokësor të Marina di Valona (për fazën e Marinës i referohemi Njoftimit Teknik përkatës). Ky propozim fazor është subjekt i ndryshimeve dhe zhvillimeve bazuar në kërkesat e tregut, parametrat ekonomikë dhe faktorë të tjerë të lidhur me zhvillimin.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Volumi i punimeve	15%	20%	15%	15%	25%	10%

Faza e parë paraprake përbëhet nga parkimi nëntokësor i zonës C dhe parcelat e ndërtimit direkt mbi këtë parkim (ngjyra e purport e errët) si dhe parcelat D3 dhe D4 për të kompletuar strukturën ekzistuese urbane.

Së bashku me shpërndarjen e planifikuar të punëve detare të marinës, faza e dytë paraprake përfundon programet specifike të lidhura me marinën (A1 dhe D1) si dhe pasuritë e patundshme kryesore të bregdetit (zona B), parkimin nëntokësor dhe hotelin e parë nga dy hotelet e parashikuara.

Faza e fundit e planifikuar parashikon në dorëzimin e hotelit të dytë, si dhe bllokut shoqëruës B1 dhe parcelës D5.



5. ANALIZA FINANCIARE E PROJEKTIT

Duke marre ne konsiderate vleren e investimit, per te mire manaxhuar ecurine e punimeve dhe finalizimin e projektit sipas afateve, parashikohet qe projekti te zhvillohet me tre faza ose mini projekte:

- 4) Ndertimi i Marines
- 5) Ndertimi i resortit rezidencial (hotel me 5 yje plus njesi sherbimi)
- 6) Ndertimi i njesive akomoduese (hotele) me 4 dhe 5 yje

III. Ndertimi i Resortit Rezidencial

Indikatorët kryesorë të projektit paraqiten si në tabelën më poshtë:

Indikator	Total	Njesia
Siperfaqe toke per zhvillim	57.502.5	m2
Siperfaqe ndertimore	165,000	m2
Implementimi ne kohe	6	vjet
Kosto ndertimi (pa TVSH)	41,820	ALL/m2

Nisur nga analiza e detajuar financiare dhe teknike e projektit, zhvillimi i Resortit rezidencial parashikohet qe te ndahet ne 2 (dy) nenprojekte, rezidenca dhe resorti.

Realizimi punimeve deri ne perfundim synohet qe te finalizohet per nje periudhe kohore prej 6 vitesh me volume ndertimore te parashikuara si me poshte:

Viti	I	II	III	IV	V	VI
Volumi i punimeve ne perqindje	15%	20%	15%	15%	25%	10%
Volumi i punimeve (pa tvsh)	1,471,785,633	1,962,380,843	1,471,785,633	1,471,785,633	2,452,976,050	981,190,302
Vlera e tvsh	268,545,450	392,476,169	294,357,127	294,357,127	490,595,210	196,238,060
Volumi i punimeve ne vlere monetare	1,740,331,083	2,354,857,012	1,766,142,760	1,766,142,760	2,943,571,260	1,177,428,362

Projekti i resortit rezidencial do te filloje njekohesisht me te dy nenprojektet per te optimizuar perdorimin e burimeve kapitale dhe njerezore. Me qellim menaxhimin ne menyre sa me cilesore te



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

ecurinse se punimeve, alokimi i resurseve do te monitorohet ne menyre rigoroze duke perfituar kohe gjate implementimit se dhe optimizuar kostot.

Vlen te permended qe njesite per shitje do te jene subjekt se programit te qeradhenies shpjeguar si me poshte.

Ky model, bazohet në supozimet e mëposhtme:

- Çmimi mesatar i shitjes merr në konsideratë çmimet aktuale të tregut në zonën e lungomares pranë portit duke vlerësuar avantazhet konkurruese të këtij projekti.
- Sipërfaqja e banimit është llogaritur mbi sipërfaqen totale sepse dhe sipërfaqja e përbashkët është e shitshme;
- Sikundër projekti vlerësohet si mjaft tërheqës dhe unik, vlerësohet gjithashtu si një projekt masiv me apartamente të cilat janë parashikuar me sipërfaqe mesatare prej 80 sqm.

Analiza financiare

Te ardhurat e resorti bazohen kryesisht prej qerave te dhomave / njesive te sherbimit. Gjithsesi, nje ze te konsiderueshem zene edhe te ardhurat prej sherbimeve shtese te ofruara. Sipas nje supozimeve te marra ne analize keto te ardhura do te rezultojne deri ne 80% te te ardhurave prej dhomave te rezervuara. Pjesen me te madhe e zene te ardhurat prej sherbimit Bar / Restorant te cilat parashikohen qe te shkojne deri ne 60% te te ardhurave totale te realizuara per secilen dhome. Ne parashikime eshte marre ne kosiderate nje rritje e vogel prej 1% ne vit.

Ne vitet pasardhese pervec financimit prej institucioneve financiare projekti do te suportohet edhe prej fluksit te parase se tepert te gjeneruar prej shitjes se apartamenvete.

Financimi prej institucionet financiare parashikohet qe te jete per 9 vjet prej te cilave 4 vitet e para do te ofrojne nje periudhe mos shlyerje te principalit (grace) ndersa 5 vitet e tjera jane mese te mjaftueshme per shlyerje te plote.

Permbledhese

Me poshte paraqitet plani i investimit te resortin rezidential duke marre ne konsiderate te gjithethe analizen e siperpermendur.

Zhvillimi i projektit	Total
Kosto ndertimi	6,199,200,000
Suplementare	449,111,376
Arredim	872,239,617
Shpenzime Financiare	518,517,459

Business Project



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Shpenzime te tjera	1,772,805,765
TOTAL	9,811,904,094

Financimi i projektit planifikohet të kryehet kryesisht nëpërmjet tre mekanizmave:

- Kontributi nga Ortaku
- Borxh Bankar
- Të ardhura të gjeneruar nga projekti

Financimi për projektet do të kryhet në përputhje me parashikimet e mëposhtme:

Financimi	SHUMA
Kontributi i ortakeve	2,214,000,000
Financim nga arketimet	4,399,904,094
Financim me Kredi Bankare	3,198,000,000
TOTAL	9,811,904,094

6. PUNESIM

Koncosrciumi ka një eksperiencë të gjatë të ndërtimeve të ngjashme dhe referuar kësaj eksperience është arritur në një përlllogaritje të përafërt të nivelit të punësimit që do të vijë si rrjedhojë e këtij projekti.

Duke qënë se ndërtimi i resortit rezidencial do të jetë i ndarë në tre faza me një hark kohor prej 2 vitesh, është vlerësuar që ky investim do të punësojë një fuqi punëtare sa i punëtorëve sezonal vjetor në një hark kohor 2-vjeçar, të cilët do të merren në mënyrë direkte me të gjithë operacionin ndërtimor të resortit rezidencial.

Përveç punësimit në mënyrë direkte në ndërtimn e Marinës rreth minimalish 100 punonjës periodikë, ky investim do të ketë dhe një impakt indirekt në nivelin e punësimit. Për me tepër, ky investim parashikon të punësojë rreth 100 persona të cilët do të menaxhojnë projektin në secilën fazë të tij duke inspektuar punimet nga afër, duke u kujdesur për llogaritë financiare në emër të investitorit dhe duke marrë një pozicion konsultimi në tërësi.

Me respekt  (Perfaqesuesi i Konsorciumit)

Business Project



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects Ltd, Brunes sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Plani i Investimit dhe Burimet Financiare



Projekti Zona Rezidenciale Marina di Valona

Janar 2021



Business Project

Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

1. Sipërfaqet ndërtimore të projektit

Sipërfaqet kryesore të projektit paraqiten si në tabelën më poshtë:

Indikatori	Total	Rezidenca	Resorti	Njesia
Sipërfaqe toke për zhvillim	57.502.5			sqm
Sipërfaqe ndërtimore	165,000	82,500	82,500	sqm
Implementimi në kohë	6	6	6	vjet
Kosto ndërtimi (pa TVSH)	340	340	340	EUR/sqm
Kosto mesatare për blerjen e tokës	88	88	88	EUR/sqm

2. Plani i Investimit

Nisur nga analiza e detajuar financiare dhe teknike e projektit, zhvillimi i Resortit rezidencial parashikohet që të ndahet në 2 (dy) nënprojekte, rezidenca dhe resorti.

Plani i Investimit për secilin nga nënprojektet paraqitet në tabelat më poshtme:

a) pjesa rezidenciale

Zhvillimi i projektit	EUR	Perqindja
Blerje toke	2,418,004	6%
Taksa e infstrastruktues	1,536,694	4%
Kosto ndërtimi	25,200,000	65%
Design	675,000	2%
Shpenzime operacionale	3,164,050	8%
Shpenzime regjistrimi / sigurimi	466,379	1%
Shpenzime financiare	1,875,000	5%
CIT	3,528,659	9%
Total	38,863,785	100%

b) zona e hotelerisë



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunos sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Zhvillimi I projektit	EUR	Perqindja
Blerje toke	2,418,004	6%
Taksa e infrastruktures	1,536,694	4%
Kosto ndertimi	25,200,000	62%
Projektimi	675,000	2%
Suplementare	487,262	1%
Arredim	6,625,000	16%
Shpenzime financiare	2,340,833	6%
Rezerve	1,625,000	4%
Total	40,907,793	100%

c) totali i projektit

Zhvillimi I projektit	Shitje	Hotel	Total	Perqindja
Blerje toke	2,418,004	2,418,004	4,836,008	6.1%
Taksa e infrastruktures	1,536,694	1,536,694	3,073,387	3.9%
Kosto ndertimi	25,200,000	25,200,000	50,400,000	63.2%
Projektimi	675,000	675,000	1,350,000	1.7%
Suplementare	3,164,050	487,262	3,651,312	4.6%
Arredim	466,379	6,625,000	7,091,379	8.9%
Shpenzime financiare	1,875,000	2,340,833	4,215,833	5.3%
Te tjera	3,528,659	1,625,000	5,153,659	6.5%
Total	38,863,785	40,907,793	79,771,578	100.0%

3. Burimet e Financimit

Financimi i projektit planifikohet të kryehet kryesisht nëpërmjet tërësive të kompanisë.

Business Project



Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunes sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

- Kontributi nga Ortaku
- Borxh Bankar
- Të ardhura të gjeneruar nga projekti

Financimi për projektet do të kryhet në përputhje me parashikimet e mëposhtme:

a) pjesa rezidenciale

Financimi	EUR	Perqindja
Kontribut i ortakeve	2,500,000	6%
Financim nga arketimet	26,363,785	68%
Financim me kredi prej Bankave	10,000,000	26%
Total	38,863,785	100%

b) zona e hotelisë

Financimi	EUR	Perqindja
Kontribut i ortakeve	15,500,000	38%
Financim nga arketimet (shitje)	9,407,793	23%
Financim me kredi prej Bankave	16,000,000	39%
Total	40,907,793	100%

c) totali i projektit



Business Project

Marina Di Valona sh.p.k, Marina Projects ltd, Brunes sh.p.k, Ndrejoni sh.p.k

Financimi	EUR	Perqindja
Kontribut i ortakeve	18,000,000	22.6%
Financim nga arketimet	35,771,578	44.8%
Financim me kredi prej Bankave	26,000,000	32.6%
Total	79,771,578	100%

Me respekt



MARINA DI VALONA
(Perfaqesuesi i Kongresit)


MARINA DI VALONA
A8004310M
Business Project

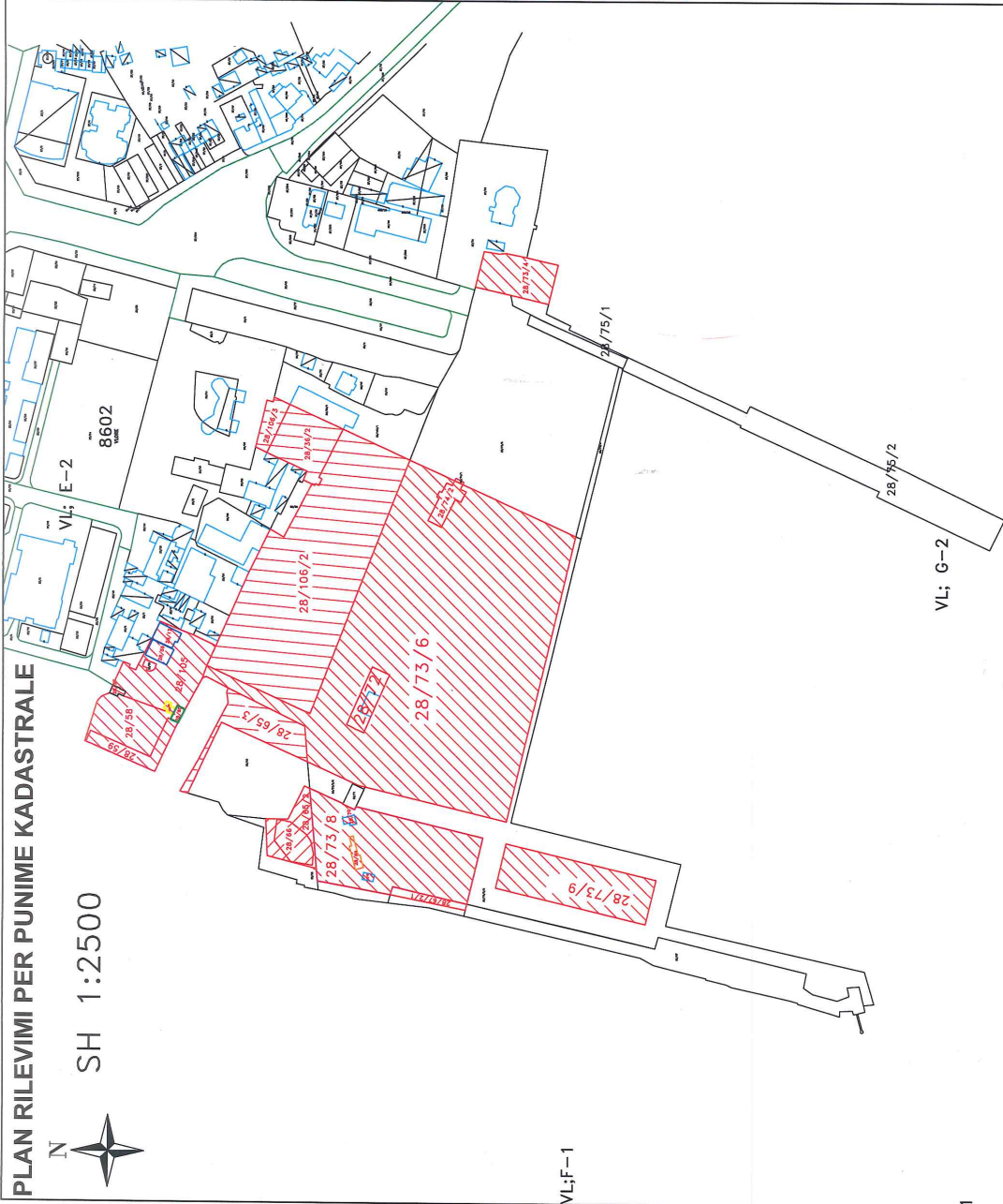
PLAN RILEVIMI PER PUNIME KADASTRALE



SH 1:2500

DATE 19.06.2021

VENDITTOHIA
BASHKIA VLOBE
ZONA KADASTRALE 8602



LEGENDE:

- Nr. Pasurie 28/55 = 173 m²
- Nr. Pasurie 28/17 = truall 177 m², ndertese 177m²
- Nr. Pasurie 28/68 = truall 33 m², ndertese 33 m²
- Nr. Pasurie 28/36/2 = truall 1405 m², ndertese 1405 m²
- Nr. Pasurie 28/57 = truall 43 m², ndertese 43m²
- Nr. Pasurie 28/58 = 1382 m²
- Nr. Pasurie 28/59 = truall 581 m², ndertese 581m²
- Nr. Pasurie 28/60 = truall 55 m², ndertese 55m²
- Nr. Pasurie 28/61 = truall 35 m², ndertese 35 m²
- Nr. Pasurie 28/65/3 = 1461 m²
- Nr. Pasurie 28/66 = truall 560 m², ndertese 560 m²
- Nr. Pasurie 28/67/2/1 = 241 m²
- Nr. Pasurie 28/69 = truall 80 m², ndertese 80m²
- Nr. Pasurie 28/70 = truall 43 m², ndertese 42.65 m²
- Nr. Pasurie 28/72 = truall 465 m², ndertese 465 m²
- Nr. Pasurie 28/73/4 = 1284 m²
- Nr. Pasurie 28/73/6 = 26736 m²
- Nr. Pasurie 28/73/8 = 5174.5 m²
- Nr. Pasurie 28/73/9 = 3038.5 m²
- Nr. Pasurie 28/74/2 = truall 353.2 m², ndertese 353.2 m²
- Nr. Pasurie 28/105 = 1875 m²
- Nr. Pasurie 28/106/2 = 11317.3 m²
- Nr. Pasurie 28/106/3 = 401 m²
- Nr. Pasurie 28/65/2 = 589 m²

REALIZOI PER SUBJEKT PRIVAT

EMRI: ING. KENET HYSO
 LICENCA: NR. N.6608 DATE 28.02.2017
 KOMPANIA: GEO SURVEK
 NIPT: L.57/162/14/17