

MAGLIAN

coworking & coliving

DIVČIBARE

INVESTICIONI PROFIL

Ispluni sebi želju



MAGLIAN UKRATKO

Co-working i co-living prostor za pojedince i timove, na planini Divčibare, u prirodi, posebno prilagođen potrebama IT industrije, digitalnim nomadima, startapima, frilenserima i svima koji su u mogućnosti da rade van kompanijskih kancelarija.



ŠTA JE CILJ?

Cilj nam je da za razliku od hotela i uobičajnih smeštajnih kapaciteta na planini, pružimo korisnicima sav komfor najboljih apartmana i restorana u kombinaciji sa uslovima za rad na nivou najmodernijih kancelarija u kojima naša publika najčešće radi.

KAKO PLANIRMO DA GA OSTVARIMO?

Projektovanjem prostora koji je u skladu sa realnim potrebama rada izvan uobičajne lokacije, osluškivanjem povratnih informacija i redovnim unapređivanjem i inoviranjem sadržaja koji su u ponudi.



TIM

Aleksandar Marković – CEO

Diplomirani Ekonomista
na Fakultetu za menadžment Braća Karić

Više od 2 decenije iskustva na visokim
menadžerskim i direktorskim pozicijama.

Osnivač Autology platforme - najveće domaće
internet prodavnice auto delova koja je 2018
prodata firmi Auto market doo.

Nakon uspešne preduzetničke karijere u IT industriji sa sredstvima od prodaje biznisa odlučio je da udje u novi posao. Koristeći iskustvo i kontakte stečene tokom godina rada u IT industriji, kao i dobro poznavanje potreba prosečne IT kompanije i/ili digitalnih nomada, specializovao se za gradnju objekata namenjenih korisnicima iz IT sfere.



An aerial photograph of a vast forest during autumn. The trees are in various stages of color change, from deep green to bright yellow and orange. In the background, a mountain range is partially obscured by a thick layer of white mist or low clouds. A few small buildings are visible on the left side of the image, and a small white house with a red roof is on the right. The overall atmosphere is serene and natural.

MISIJA

PROBLEM?

Uloga tradicionalne kancelarije se menja. Manje od 20% ispitanih direktora planira da se vrati u kancelarije 5 dana u nedelji kao pre pandemije.

Velike tehnološke kompanije odlažu povratak u kancelarije i traže optimalna rešenja za svoje zaposlene a da to rešenje nije isključivo rad od kuće.

Životni stil digitalnih nomada zahteva prostor u kome mogu da rade, komforan boravak, ali i da prilike da iskuse kulturu i mesto na koje su otputovali.

Jedan od najvećih izazova predstavlja briga o deci kao smetnja radu od kuće. Više od polovine (55%) radnika nije bilo zadovoljno kako su im njihove kompanije pomogle u suočavanju sa ovim problemom.

Pandemija je pomogla kompanijama da shvate da je kancelarija zastareo koncept i da je vreme da se prilagodimo novom načinu života i potrebama zaposlenih



PROBLEM DIGITALNIH NOMADA KOJI DOLAZE U SRBIJU

Nedovoljno prilika za upoznavanje drugih digitalnih nomada. Nema dovoljno lokacija izvan najvećih gradova gde digitalni nomade mogu da upoznaju jedni druge. Oni često putuju sami i nedostatak zajednice predstavlja problem.

Nalazak zadovoljavajuće akomodacije – Airbnb i Booking.com ponuda često ne ispunjava sve potrebe uslove za život i rad bez obzira na cenu. Stanovi i apartmani nisu idealni za rad, hoteli i hosteli nemaju potrebnu infrastrukturu za rad, i najčešće nemaju coworking prostore.

Teško je pronaći dugoročno rešenje za smeštaj. Iako su digitalni nomadi spremni da plate više nego lokalno stanovništvo iznajmljivati „na dan“ na duži period je neisplativo.



REŠENJE?

Maglian nudi prostrane i dobro opremljene coworking prostore uz co-living pounđu na nivou od 4*. Predstavlja alternativu tradicionalnoj kancelariji i radu od kuće tako zadovoljavajući potrebe i kompanija i njenih zaposlenih.

Sa premium uslugom, zadovoljava potrebe digitalnih nomada – omogućava im prostor za neometan rad sa smeštajem u prirodi, zadovoljavajući njihov avanturistički duh.

Maglian u svom kompleksu ima i prostor namenjen čuvanju dece kako bi roditelji mogli da se fokusiraju na rad.

Mnogo više od smeštaja - Maglijan ima za cilj da postane temelj jedinstvene zajednice digitalnih nomada i stručnjaka iz IT industrije

Maglian co-working i co-living prostor na Divčibarama sa ciljem da odgovori na novonastalu potražnju IT kompanija i digitalnih nomada za prostorom za rad van kancelarije i stvaranje zajednice profesionalaca iz IT sektora.



PRE, TOKOM I POSLE COVID-19

Pre pandemije samo 2.5% radnika je radilo od kuće full time.

Za vreme pandemije ta brojka je očekivano bila znatno veća i 83% kompanija izjavilo je da je tranzicija bila uspešna

Nakon pandemije očekuje se trostruko povećanje full time rada od kuće





KARAKTERISTIKE

3 OBJEKTA + HOTEL

Svaki od 3 objekta ima svoj coworking prostor:

Od toga 2 coworking prostora sa kapacitetom od po 20 mesta namenjeni su za timove, a postoji i jedan coworking prostor otvoren za sve sa kapacitetom od 30 mesta.

U sklopu kompleksa je i restoran, zen centar (spa, sale za masažu, đakuzi) konferencijska sala, vinski bar i recepcija.

Pored coworking prostora unutar objekta bice omogućen prostor za rad u prirodi.



OSNOVNE INFORMACIJE

Ukupno u 3 objekta nalazi se 56 smeštajnih jedinica – standard room (17) mini suite (21) master suite (18)

Svi apartmani koji su bili u prodaji su prodati a vlasnici ih mogu koristiti samo u odrađenim periodima i tako postizemo odvajanje gostiju koji dolaze iz poslovnih razloga i gostiju koji dolaze radi odmora.

Svi objekti su energetski efikasni što smanjuje troškove

Početak rada prva 3 objekta planiran je za 01.01.2022, a gradnja hotela je u planu tokom 2023. godine

93% placa biće pretvoreno u park i outdoor working prostor

Dostupan vrtić za čuvanje dece.

Parking sa kapacitetom od 47 mesta



USLUGE

Bazična usluga: smeštaj, hrana, higijensko i tehničko održavanje

Usluga za kompanije: tim bilding, work retreat, leadership retreat, seminari, događaji za partnere, networking događaji.

Usluga za IT: tim bilding, work retreat, leadership retreat, seminari, networking događaji, poslovni prostor, nagrade za zaposlene

Usluga za nomade: Coliving i coworking sa prilikom za upoznavanje srpske kulture i domaće hrane, networking događaji i zajednica

Prateća ponuda: izleti i druge rekreativne aktivnosti



ŠTA IZDVAJA MAGLIAN

Coworking i coliving kompleks na planini sa uslugom od 4*

Posebna prilagođenost IT industriji, digitalnim nomadima, freelancerima...

Temelj zajednice IT stručnjaka, freelancera i digitalnih nomada.

Blizina gradovima:

Beograd 107km – manje od 2 sata vožnje

Valjevo 38.8km – 45 min vožnje

Novi Sad 197km – 2.5 sata vožnje

Blizina aerodromima:

Aerodrom Nikola Tesla - 118km

Aerodrom Morava - 76km



KALENDAR BORAVKA GOSTIJU - TURISTA

Primarna publika Magliana su IT stručnjaci, freelanceri, digitalni nomadi i kreativna industrija.

Takođe, tokom unapred određenih perioda godine, postoje i mogućnosti za klasičan turistički dolazak čime se izbegava mešanje privatnih i poslovnih dolazaka.

Vlasnici apartmana, i generalna publika koja je zainteresovana da boravi turistički, imaju tu mogućnost u ovim terminima:

08-14.	29-30.	23-29.
JANUAR	APRIL	JUN
25-31.	1-2.	25-31.
MART	MAJ	AVGUST



SWOT

Strengths:

Jedinstveni na tržištu sa posebnim fokusom na potrebe ciljne grupe, Bolje opremljeni i veći coworking prostori.

Usluga uporediva sa svetskom konkurencijom. Blizina aerodromu i velikim gradovima.

Weaknesses:

Visoka cena u odnosu na bazične usluge smeštaja

Opportunities:

Pioniri na tržištu.

Mogućnost stvaranja prve zajednice sa centrom u Maglian-u.

Broj IT stručnjaka, frilencera i digitalnih nomada u Srbiji i svetu raste.

Threats:

Sve veći broj hotela ulaže u coworking prostore pojačavajući konkurenciju.

A photograph of a forest landscape. In the foreground, there is a field of tall, dry, golden-brown grass. Behind the grass, several young pine trees are scattered. The background is filled with a dense forest of tall, dark green pine trees. The lighting is soft, suggesting an overcast day or late afternoon. The word "TRŽIŠTE" is written in a large, white, sans-serif font across the center of the image.

TRŽIŠTE

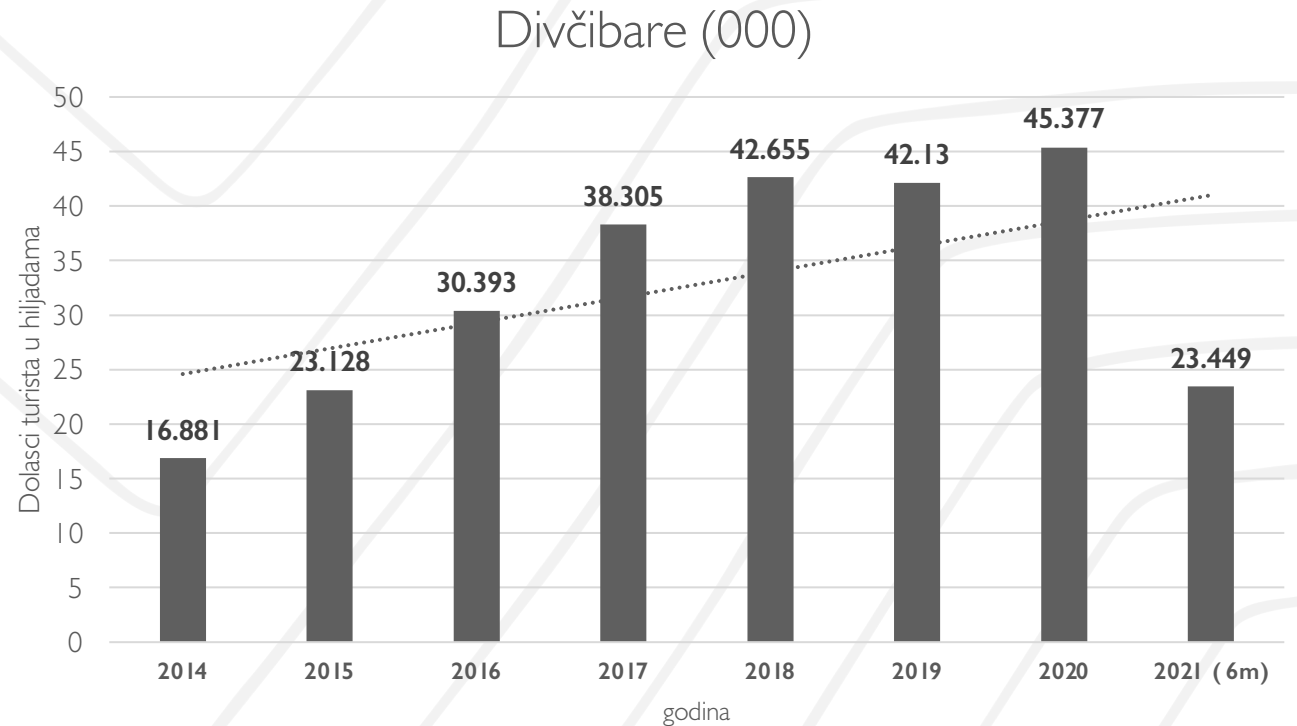
DIVČIBARE

U period od 2014 do 2020 dolazak turista na Divčibare rastao je složenom godišnjom stopom rasta od 17.92%

Divčibare su u toku pandemije zabeležile rast dolaska turista od 7.71%

Jedino planinsko mesto pored Stare planine koje je zabeležilo rast dolaska u toku pandemije. Za poređenje Zlatibor i Kopaonik su doživeli padove od 33.63% i 23.04% u istom periodu

Divčibare proglašene za klimatsko mesto (mesto sa izraženim karakteristikama vazduha sa blagotvornim efektom na zdravlje ljudi)



IT SRBIJA

- 91% kompanija koje su učestvovala u istraživanju nudi mogućnost rada od kuće kao jedan od stalnih benefita.
- 2.8% radne snage u Srbiji je IT stručnjak
- Trećina ispitanika je odgovorila da frilensuje pored redovnog posla
- 50% programera ima službena putovanja.

Pored Srpskih IT kompanija postoji i veliki broj stranih kompanija koje organizuju „company retreat“ za svoje zaposlene – zašto ne baš Maglian?

Kompanija je mnogo i dovoljno je da se privuče mali procenat kako bi kampanja privlačenja stranih kompanija bila uspešna.

COWORKING

- Ukupna površina coworking prostora u Srbiji uvećana je za 3 puta za 2 godine! (2017-2019.)
- Prosečna popunjenost iznosi 72.9%
- 55.2% svih korisnika u Srbiji su pripadnici IT industrije (2019.) što je povećanje u odnosu na 2018. (39%)
- 2019. ukupan prihod coworking prostora iznosio je oko 4.5 miliona eura. U 2017. iznosio je 1.5 miliona.

Svi ovi coworking prostori su u gradovima dok je Maglian u prirodi.

Istraživanja su pokazala veliku tražnju za coworking prostorima izvan urbanih sredina.

Srbija planira da uvede posebnu vizu za digitalne nomade čime bi privukla nove dolaske.

DIGITALNI NOMADI

- Digitalni nomadi su svi oni koji imaju mogućnost rada na daljinu i tu priliku koriste da putuju da rade na različitim mestima.
- U period od 2019- do 2020. ukupan broj digitalnih nomada u Americi povećao se za 49% sa 7.3m na 10.9m (2018 /4.8m)
- U novoj anketi 19m Amerikanaca izrazilo je nameru da postane digitalna nomada u narednim godinama 18% više nego u 2019.
- Kako velike kompanije kao Facebook dozvoljavaju svojim ranicima stalni rad od kuće tako će sve veći broj ljudi postati digitalni nomadi.
- New York Times je naveo Srbiju kao oazu za boravak Američkih digitalnih nomada.



TRENDOVI

- Mnogi hoteli kao Accor i 25 Hours investiraju u coworking prostore kao novi vid usluge.
- Facebook je najavio mogućnost da određeni zaposelni imaju mogućnost stalnog rada od kuće. Google, Apple i Amazon planiraju slične mere; Twitter zaposleni mogu da rade odakle god pože! – svi oni sada postaju digitalni nomadi
- 50 % ispitanih direktora planira da investira u hoteliranje - zakup radnog prostora po potrebi
- Euronews identifikovali su coworking kampove kao jedan od trendova za putovanja tokom i nakon pandemije.



A blurred forest scene with tall trees and green grass in the foreground. The text "KONKURENCIJA" is overlaid in the center.

KONKURENCIJA

MOKRIN HOUSE

Maglian prednosti:

Lokacija privlačnija za digitalne nomade

Bliži velikim gradovima i aerodromu

15+ ljudi 220 000 RSD za dan – zakup celog imanja

Neuklopljivo za fizička lica. Orijentisani samo na timove i zakup celog imanja.

Uopšte nemaju ponudu za individue.

MONA ZLATIBOR

Više smeštajnih jedinica
Wellness centar

Konferencijska sala sa sličnim kapacitetom.

Program za čuvanje dece i do 7 god besplatan smeštaj

Maglian prednosti:

Veći coworking prostor
Svi gosti su tu da rade - bolja atmosfera
Posebni događaji namenjeni IT industriji...

Cena 6 dana/ 5 noćenja -
standard room 17.750 RSD EUR
comfort room 23.400 RSD
superior room 26.280
Cene su pokazane sa 20% na min 5 noćenja

HOTEL CRNI VRH

Minimalno 15 noćenja za office program.

- Spa centar
- Igraonice za decu

Maglian prednosti

- Veći kapacitet coworking prostora

- Veća fleksibilnost oko smeštaja
cena: 6100 RSD / noć (nije fiksna) / 91,500 RSD za minimalno 15 noćenja

PLAYWORKING

Coworking i coliving hotel u Crnoj Gori.

15 minuta od aerodroma
Minimalno 5 noćenja

Nude rekreativne aktivnosti

Maglian prednosti:

Organizacija posebnih događaja
Bolji Kvalitet smeštaja
Wellness centar
Program čuvanja dece

Cena: 20-30 EUR za noć za 1 osobu (zavisi od sezone) ili 25-40 EUR za premium

ZAKLJUČAK

Mokrin House je veoma skup i nije prilagođen individualnim korisnicima. Ima još užu ciljnu grupu i Maglian ispunjava sve uslove kao i Mokrin, uz zanimljivije okruženje i prirodu, a sam sistem je prilagođen i timovima i individualnim korisnicima.

Mona i Crni Vrh su tradicionalni hoteli sa ponudom coworkinga, i nisu posebno prilagođeni potrebama Maglianove ciljne grupe. Maglian ima bolje opremljene i veće coworking prostore. Pored toga gosti Magliana su tu iz istih razloga, da rade, čime je Maglianova radna atmosfera je znatno bolja nego u tradicionalnom hotelu sa gostima sa različitim motivima boravka.

Playworking, iako posebno orijentisan ka Maglijanovoj ciljnoj grupi ima znatno slabiji kvalitet smeštaja i resursa koje pruža Maglian (wellness centar, briga o deci...).



KONKURENTSKE PREDNOSTI

- Posebna prilagođenost Digitalnim nomadima, IT stručnjacima i frilenserima.
- Najbolje opremljeni i najveći coworking prostori u poređenju sa konkurentima
- Naši gost bi većinom bili tu zbog posla i time bi postigli bolju atmosferu za rad
- Organizacija posebnih događaja

Blizina gradovima:

Beograd 107km – manje od 2 sata vožnje

Valjevo 38.8km – 45 min vožnje

Novi Sad 197km – 2.5 sata vožnje

Blizina aerodromima:

Aerodrom Nikola Tesla - 118km

Aerodrom Morava - 76km



MARKETING STRATEGIJA

Kanali distribucije:

Društvene mreže, websajt i podrška, Ventu platforma, otvorena vrata i obilasci kompleksa, strane i domaće turističke agencije kao promoteri usluga, ulazak u franšizu.

Kampanja uz pomoć Ventu platforme

Cilj je da se predstavimo širokoj populaciji IT i poslovnih ljudi, partnera u velikim IT firmama koji su svi potencijalni klijenti.

Sidro kampanja

Kampanja fokusirana na velike kompanije koji sebe smatraju liderima u inovaciji sa ciljem ostvarivanja partnerskih odnosa.

B2B kampanja

Direktno obraćanje vlasnicima kompanija, NVO, institucijama, potencijalnim partnerima i HR zajednici sa ciljem sastanka i ostvarivanja saradnje.

ZAŠTO CROWDINVESTING?

Marketinška kampanja sa ciljem izgradnje zajednice koju će činiti: investitori, gosti, kompanije korisnici i drugi partneri.

Likvidnost i sigurnost.



ZAŠTO JE SADA DOBAR TRENUTAK ZA INVESTIRANJE?

- Mnogobrojne kompanije insistiraju na radu van kancelarije spremne su da dozvole rad van kancelarije kao stalnu opciju.
- Coworking prostori se šire velikom brzinom svugde u svetu i profitabilni su -72% coworking prostora postane profitabilno nakon 2 godine a taj procenat je veći ako su privatni
- Činjenica da su svi apartmani prodati je potvrda kvaliteta investicije.
- IT tržište u Srbiji raste, broj digitalnih nomada i frilencera je u stalnom porastu – broj potencijalnih klijenata stalno raste.

Predvidjanja o tržištu

- Rezultati istraživanja Svetske turističke organizacije koji pokazuju da je 54% ispitanika iz 10 ključnih emitivnih tržišta Evrope izjavilo da će putovati u narednih šest meseci
- Broj coworking prostora očekuje se da dostigne 26000 do 2022. što bi bilo povećanje od 42% u odnosu na 2019.
- Broj freelancera u Americi predviđa se na 90 miliona do 2028.
- Sa sve većim prelaskom na rad od kuće ili generalno van kancelarije - populacija digitalnih nomada će rasti.

TIMELINE

- 01.01.2022. otvaranje 3 objekta
- Početak 2023 – početak izgradnje Hotela
- Nove investicije



KAKO IZGLEDA BUDUĆNOST?

- Izgradnja hotela 2023. početak
- Kupljeni su 3 placa - 1 pored ski staze gde se planira izgradnja hotela i 2 pored vidikovca gde se planira izgradnja 2 vile.
- Konstantno smo u potrazi za novim prilikama za investiciju i širenje
- Investiramo samo u premium lokacije za koje imamo jasnu viziju
- U pregovorima smo sa jednom Američkom franšizom koja bi potala jedna od naših ključnih partnera

FINANSIJE – BILANS USPEHA

000 RSD	2019	2020	2021	2022	2023
POSLOVNI PRIHODI	1,582	22,143	221,882	46,688	272,992
POSLOVNI RASHODI	1,285	19,175	210,487	19,640	193,674
Troškovi materijala i prodane robe	-11,724	2,874	203,687	12,660	186,496
Troškovi goriva i energije	261	271	0	0	0
Troškovi bruto zarada	641	1,007	1,800	1,980	2,178
Troškovi proizvodnih usluga	11,638	11,938	0	0	0
Nematerijalni troškovi	469	3,085	5,000	5,000	5,000
EBITDA	297	2,968	11,395	27,049	79,318
Troškovi amortizacije	0	0	0	2,313	2,313
EBIT	297	2,968	11,395	24,735	77,005
<i>EBIT marža</i>	<i>19%</i>	<i>13%</i>	<i>5%</i>	<i>53%</i>	<i>28%</i>
Finansijski rezultat	-7	-771	-100	-1,695	-873
Neposlovni rezultat	-257	-270	0	0	0
EBT	33	1,927	11,295	23,040	76,132
Porez na dobitak	5	289	1,694	3,456	11,420
Neto rezultat	28	1,638	9,601	19,584	64,712

FINANSIJE – BILANS STANJA

000 RSD	2019	2020	2021	2022	2023
STALNA IMOVINA	13,868	13,868	114,632	112,319	119,875
ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0	0	0	0	0
OBRTNA IMOVINA	28,078	93,580	7,373	126,324	46,778
Zalihe	24,424	87,614	0	53,432	0
Potraživanja po osnovu prodaje	98	31	3,039	640	3,740
UKUPNA AKTIVA	41,946	107,448	122,005	238,643	166,653
KAPITAL	316	1,953	11,554	31,138	95,850
DUGOROČNE OBAVEZE	0	0	11,750	0	0
ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	0	0	0	0	0
KRATKOROČNE OBAVEZE	41,630	105,495	98,701	207,505	70,803
Obaveze iz poslovanja	5,790	20,351	14,310	8,148	16,405
UKUPNA PASIVA	41,946	107,448	122,005	238,643	166,653

FINANSIJE – TOKOVI GOTOVINE

000 RSD	2019	2020	2021	2022	2023
Prilivi gotovine od prodaje	16654	87013	259998	217547	305141
Odlivi gotovine prema dobavljačima	-33200	-67804	-128913	-79234	-131985
Prilivi/odlivi gotovine od ostalih poslovnih aktivnosti	-858	-17448	-61186	-44581	-179878
Kamate i ostali fin. rashodi	-7	-771	-100	-1695	-873
Tokovi gotovine iz poslovnih aktivnosti	-17411	990	69799	92037	-7594
Investicije	141	0	-100764	0	-9870
Tokovi gotovine iz aktivnosti investiranja	141	0	-100764	0	-9870
Dokapitalizacija	0	0	0	0	0
Bankarski krediti i zajmovi	17309	-541	34803	-24117	-11750
Tokovi gotovine iz aktivnosti finansiranja	17309	-541	34803	-24117	-11750
NETO PRILIV/ODLIV GOTOVINE	39	449	3837	67919	-29214
Gotovina na kraju obračunskog perioda	48	497	4334	72254	43040