

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

Строительство спортивно развлекательного центра с горнолыжным комплексом
и
территориального комплекса под индивидуальное жилье с развитой



Данный конфиденциальный документ (далее «Тизер») составлен с целью привлечения инвесторов. Тизер предоставляется ограниченному числу потенциальных инвесторов и предназначен для оценки ими своей заинтересованности в Проекте. Данный документ ни в какой части не является публичной офертой. Тизер не претендует на то, что в нем содержится вся необходимая информация, которая может потребоваться потенциальным Инвесторам. Настоящий Тизер конфиденциален и не подлежит дальнейшему распространению, публикации или воспроизведению, полностью или частично в любой доступной форме, без предварительного письменного согласия со стороны авторов. Любые коммуникации или запросы, касающиеся Тизера и предполагаемой Сделки должны быть адресованы исключительно контактному лицу, указанному в

Описание земельного

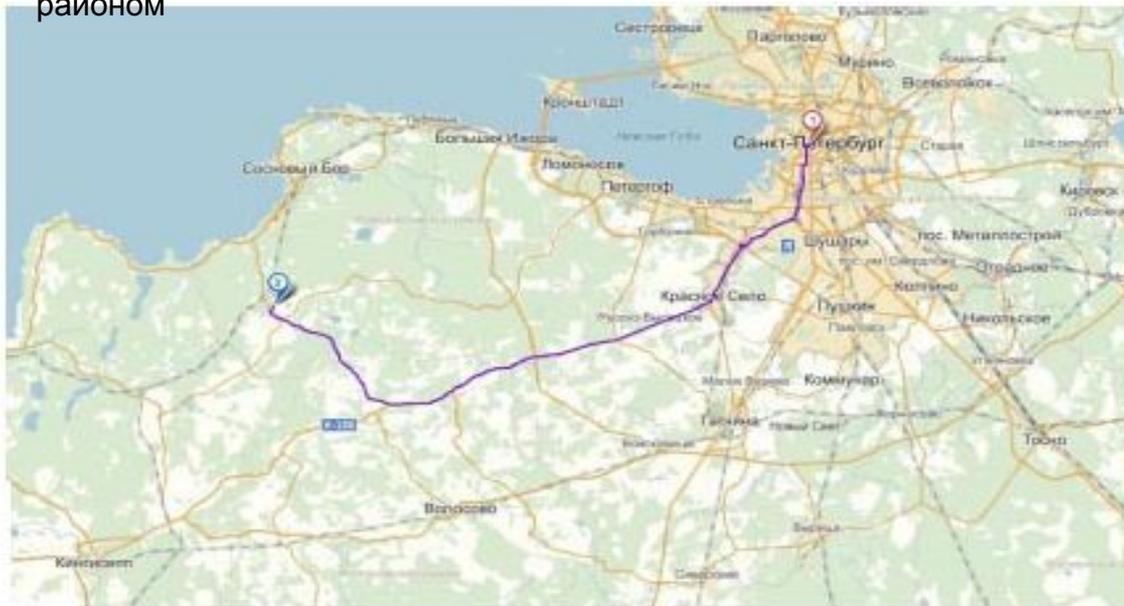
участка

Характеристика земельного участка:

- Ленинградская область, Ломоносовский район, Копорское с/п
- 117 участков по 2Га каждый
- Уточненная площадь: 2 396 404 кв.м.
- Форма собственности: частная
- Категория: земли поселений (земли населенных пунктов)
- Вид разрешенного использования: ИЖС
- Декабрь, 2016 будут получены ТУ на подключение к системам водоснабжения, системам газоснабжения, системам энергоснабжения

Границы участка:

- На севере – с Сосновоборским городским округом
- На востоке – с Лопухинским сельским поселением
- На юго-востоке – с Волосовским муниципальным районом
- На юго-западе – с Кингисеппским муниципальным районом



Географическая привлекательность объекта:

Всего 100 км от Санкт-Петербурга – транспортная доступность

Транспортная доступность обеспечивается автомобильными дорогами общего пользования регионального значения: Волосово – Гомонтово – Копорье – Керново, Копорье – Ручьи, Подъезд к д. Куммолово, Подъезд к с. Копорье, Подъезд к д. Подмошье, Санкт-Петербург – Ручьи, Петродворец – Кейкино.

В непосредственной близости от объекта проходит новая федеральная трасса, Великий Новгород – Усть-Луга (срок сдачи 2017год). После введения в эксплуатацию время в пути до КАД СПб составит 15 мин, что существенно сократит время в пути до Санкт-Петербурга.

Исторические и туристические объекты

Местом притяжения туристов на территории Копорского сельского поселения является **Копорская крепость**. Крепость получила статус музея в 2001г., в мае 2002г. Открыта для посетителей.

Инвестиционный потенциал для горнолыжного курорта – самая высокая точка

Описание

проекта

Рассматриваемый проект предполагает строительство территориального комплекса под индивидуальное жилье с развитой инфраструктурой для обеспечения максимально комфортных условий проживания. Основным инфраструктурным объектом вокруг, которого предлагается развивать проект – является спортивно развлекательный центр с горнолыжным курортом. В дополнение к финансовым перспективам целью проекта является возможность создания стратегически важного объекта с целью развития Ленинградской области. Проект проводится при полной поддержке губернатора Ленинградской области и внесен в перспективный план развития области.



Планируемые объекты комплекса:

- Горнолыжный центр с несколькими трассами и самыми современными техническими решениями
- Гостиничный комплекс
- 2 ресторана
- Индивидуальные коттеджи для гостей спортивно – развлекательного комплекса
- Площадки для игровых видов спорта
- Спа комплекс с крытым бассейном и тренажерным залом

Отдельной зоной является значительная территория для застройки индивидуальным жильем, привлекательность которого будет расти по мере развития инфраструктуры спортивно развлекательного центра и смежных объектов.

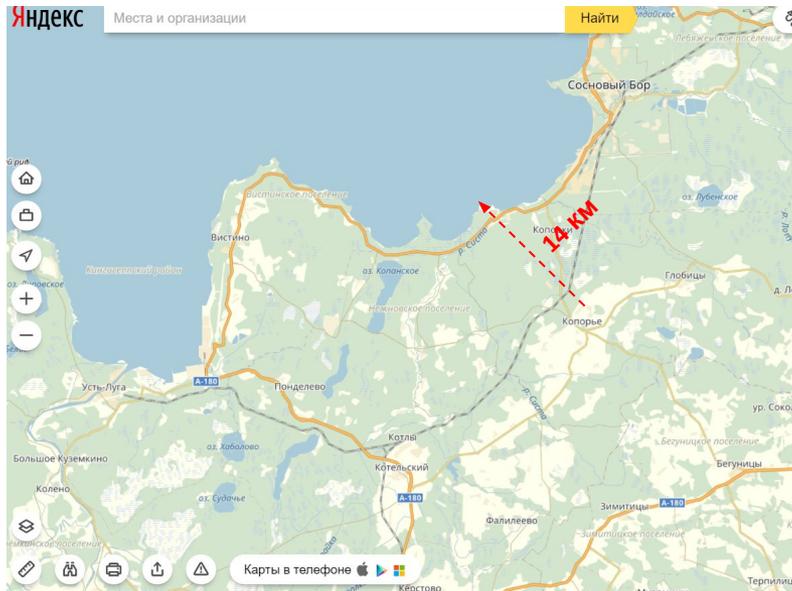
На территории объекта с целью увеличения социальной значимости может быть организована «Деревня мастеров» под патронажем правительства Ленинградской области. В рамках поддержки правительство Ленинградской области готово выделять субсидии на проведение определенных работ и обеспечивать полное содействие проекту.



Дополнительные возможности. Яхт-

клуб

На текущий момент достигнута предварительная договоренность о возможности аренды яхт-клуба в населенном пункте Систо-Палкино сроком на 49 лет с разрешением на проведение любых работ по модернизации и строительству. Удобное расположение – удаленность от основных объектов проекта всего 14 км, природный ландшафт и предварительная высокая степень готовности существующей инфраструктуры дают возможность по организации яхт-клуба высокого уровня, что дополнительно увеличит привлекательность и значимость рассматриваемого проекта.



Преимущества:

- Расширение предложений видов отдыха для гостей комплекса. Добавление морских прогулок, рыбалки и возможности прибытия в комплекс водным путем.
- Увеличение потенциала использования комплекса в летний период.
- Повышение привлекательности комплекса для постоянного проживания, за счет привлечения уважаемых покупателей, имеющих в собственности катера и яхты.

Популярность яхт-клубов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области растет год от года и на текущий момент подобный бизнес может представлять интерес даже, как отдельный объект инвестиций. А в совокупности с рассматриваемым проектом за счет создания синергетического эффекта могут быть получены дополнительные возможности и новые направления развития.



Дополнительные возможности.

Охота

В непосредственной близости от курорта находится обширная территория, оформленная как охотничье угодья. Протяженность порядка 50 000 Га. Разнообразие ландшафта и большая площадь территории позволяют охотиться на следующие виды дичи: утки, гуси, фазаны, тетерева, зайцы, дикие козлы, косули, лоси, кабаны, волки и т.д. Также есть возможность организации эксклюзивной охоты, например, на медведей.

На данный момент территория доступная для использования и может быть оформлена в соответствии со всеми необходимыми разрешениями.



Привлечение потока туристов с возможностью объединения программ: классическая – осмотр достопримечательностей Северной Столицы и эксклюзивных – охота, рыбалка, яхтинг, индивидуальные решения, в том числе программы по обучению зимним видам спорта, позволит расширить варианты использования комплекса и повысить загрузку в течении всего года. А наличие такого центрального объекта инфраструктуры, как высокочлассный горнолыжный комплекс позволит привлечь внимание к курорту как в нашей стране, так и зарубежом.

Преимущества:

- Увеличение загруженности комплекса за счет расширения предложений видов отдыха для гостей комплекса.
- Дополнительная возможность использовать комплекс круглый год.
- Возможность привозить группы туристов для специализированных видов отдыха – охота, рыбалка, яхтинг.



Финансовые показатели проекта.

Предположения

Основные предположения для расчета экономической эффективности по проекту.

Все показатели предварительные, точные цифры будут доступны на стадии проектирования.

Площадь территории, Га	243
- под ИЖС, Га	180
- под горнолыжный комплекс, Га	30
- под дороги, Га	18
- промзона, Га	12
- зона рекреации, Га	3
Стоимость территории, Евро за 1 Га	€ 80 000
Распределение территории под ИЖС	
- таунхаусы, % от территории	30%
- коттеджи, % от территории	70%
кол. таунхаусов на 1 Га, шт.	60
кол. коттеджей на 1 Га, шт.	10
Финансовые показатели для ИЖС	
- стоимость строительства таунхауса, Евро	€ 50 000
- стоимость строительства коттеджа, Евро	€ 55 000
- стоимость продажи таунхауса, Евро	€ 81 333
- стоимость продажи коттеджа, Евро	€ 120 000
Стадии проекта	
- первая очередь, доля территории в Га	60
- первая очередь, кол таунхаусов, шт	1080
- первая очередь, кол коттеджей, шт	420
- вторая очередь, доля территории в Га	60
- вторая очередь, кол таунхаусов, шт	1080
- вторая очередь, кол коттеджей, шт	420
- третья очередь, доля территории в Га	60
- третья очередь, кол таунхаусов, шт	1080
- третья очередь, кол коттеджей, шт	420
Строительство горнолыжного курорта и прилегающей инфраструктуры	
- Оценка кап затрат на горнолыжный курорт	€ 15 000 000
- Строительство гостиницы на 100 номеров	€ 3 700 000
- Строительство гостевых коттеджей 50шт	€ 3 500 000
- Строительство 2х ресторанов	€ 600 000
- Организация прочей игровой инфраструктуры	€ 300 000
- Строительство СПА	€ 2 000 000
- Строительство Яхт - Клуб	€ 10 000 000
- Организация охотничьего хозяйства	€ 2 000 000
- Прочие затраты - 10% от общих затрат, на возможное увеличение масштаба проекта и дополнительную инфраструктуру	€ 30 000 000

Финансовые показатели проекта. Отчет о прибылях и

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Отчет о прибылях и убытках, Евро								
Выручка	0	72 769 787	144 579 574	146 729 362	78 569 362	10 289 362	11 429 362	12 029 362
Выручка от горнолыжного курорта		600 000	1 200 000	1 800 000	2 400 000	3 000 000	3 600 000	4 200 000
Выручка от гостиницы		540 000	900 000	1 080 000	1 080 000	1 260 000	1 440 000	1 440 000
Выручка от гостевых коттеджей		1 080 000	1 440 000	1 440 000	1 800 000	1 800 000	2 160 000	2 160 000
Выручка от СПА, ресторанов, доп услуг		120 000	180 000	240 000	240 000	300 000	300 000	300 000
Продажа таунхаусов первой очереди		43 920 000	43 920 000					
Продажа коттеджей первой очереди		25 200 000	25 200 000					
Продажа таунхаусов второй очереди			43 920 000	43 920 000				
Продажа коттеджей второй очереди			25 200 000	25 200 000				
Продажа таунхаусов третьей очереди				43 920 000	43 920 000			
Продажа коттеджей третьей очереди				25 200 000	25 200 000			
Utilities		1 309 787	2 619 574	3 929 362	3 929 362	3 929 362	3 929 362	3 929 362
Затраты	0	11 195 030	18 790 060	11 543 489	4 343 489	4 343 489	4 343 489	4 343 489
Скидка за раннюю покупку		4 147 200	8 294 400					
Затраты на обслуживание объекта		6 000 000	8 400 000	8 400 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Затраты на коммунальное обслуживание		1 047 830	2 095 660	3 143 489	3 143 489	3 143 489	3 143 489	3 143 489
EBITDA	0	61 574 757	125 789 515	135 185 872	74 225 872	5 945 872	7 085 872	7 685 872
Налоги		6 157 476	12 578 951	13 518 587	7 422 587	594 587	708 587	768 587
Чистая прибыль		55 417 282	113 210 563	121 667 285	66 803 285	5 351 285	6 377 285	6 917 285
Движение денежных средств	0	55 417 282	113 210 563	121 667 285	66 803 285	5 351 285	6 377 285	6 917 285
Капитальные затраты	144 540 000	119 100 000	77 100 000	0	0	0	0	0
Покупка земли 243Га	19 440 000							
Затраты на строительство первой очереди	77 100 000							
Затраты на строительство второй очереди		77 100 000						
Затраты на строительство третьей очереди			77 100 000					
Строительство горнолыжного курорта	15 000 000							
Строительство гостиницы	3 700 000							
Строительство гостевых коттеджей	3 500 000							
Прочие объекты	2 900 000							
Коммуникации	10 000 000							
Котельная	2 500 000							
Ограждение	500 000							
Освещение	500 000							
Видеонаблюдение + сигнализация	200 000							
Дороги	1 000 000							
Офисное здание 350 кв м	200 000							
дополнительная инфраструктура	3 000 000							
Проектная документация	1 000 000							
Озеро 3Га	1 000 000							
Прочие	3 000 000	42 000 000						

Финансовые показатели проекта. Показатели эффективности проекта

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Капитальные затраты	144 540 000	119 100 000	77 100 000	0	0	0	0	0
Чистый денежный поток	-144 540 000	-21 682 718	36 110 563	121 667 285	66 803 285	5 351 285	6 377 285	6 917 285
Чистый денежный поток (накопленным итогом)	-144 540 000	-166 222 718	-130 112 155	-8 444 870	58 358 415	63 709 700	70 086 986	77 004 271

Показатели эффективности проекта

Горизонт планирования, лет	7
Чистый дисконтированный доход (NPV)	€ 9 878 479
Внутренняя норма доходности (IRR)	13%
Период возврата инвестиций (PBP), лет	5,5
Расчет окупаемости инвестиций (ROI)	1,26