



КУРОРТ «БЕЛОКУРИХА-2»

Инвестиционный меморандум

Июнь 2013

Описание проекта

Цель проекта «Белокуриха-2»

Создание санаторно-курортного комплекса с максимальной загрузкой в три тысячи мест в предгорной зоне Алтая. Специализация комплекса – лечение радоном, реабилитация, оздоровление и общая рекреация. В комплексе будет предлагаться размещение уровня 4* и 5*.

Проект будет реализован в рамках партнерства между органами государственной власти и частными операторами. Предлагаемый туристический продукт будет ориентирован на разнообразный оздоровительный отдых с использованием природного потенциала курорта – благотворного влияния горного воздуха и хвойного леса, минеральных источников, радона и лечебных грязей.

Роль органов государственной власти

- обеспечение рационального землепользования проекта и обеспечение его устойчивости
- разработка и финансирование строительства необходимой базовой инфраструктуры
- обеспечение согласованности в области городского планирования и развития

Роль частных операторов

- инвестирование в строительство объектов в рамках создания санаторно-курортного комплекса
- создание кластеров, позволяющих достигать синергетического эффекта в рамках реализации проекта
- привлечение дополнительных участников в проект в качестве субподрядчиков/арендаторов

Содержание

| | |
|---|---------|
| Описание проекта | стр. 4 |
| Поддержка со стороны органов власти | стр. 7 |
| Информация о территории. | стр. 11 |
| Концепция | стр. 23 |
| Девелоперская программа | стр. 43 |
| Финансовые показатели. | стр. 47 |
| Контактная информация. | стр. 75 |



Описание проекта



Реализация проекта

Проект может быть реализован силами одного или нескольких инвесторов, каждый из которых осуществляет реализацию отдельного инвестиционного модуля

Типы инвестиционных модулей:

- Размещение
- Размещение повышенной комфортности
- Лечение и оздоровление
- Спорт и отдых
- Управление

Строительство каждого инвестиционного модуля сконцентрировано на определенном земельном участке

Проект «Белокуриха-2» — это уникальная возможность принять участие в создании курортного города с нуля. Прецедентов такого строительства не было в России в последние 25 лет.

А. Территория

В относительной близости к территории реализации проекта находятся три крупных федеральных округа, жители которых являются потенциальными клиентами курорта «Белокуриха-2»:

- Сибирский федеральный округ — 19,26 миллиона жителей
- Уральский федеральный округ — 12,01 миллиона жителей
- Дальневосточный федеральный округ — 6,29 миллиона жителей

Курорт готов принимать большое количество туристов в любое время года.

Б. Проект

Проект является уникальным объектом: впервые за последние 25 лет в России запланировано строительство санаторно-оздоровительного комплекса с нуля. Его создание предполагает использование самых современных технологий в реализации каждого из направлений деятельности комплекса — оздоровлении, лечении, организации проживания и досуга.

В. Поддержка со стороны органов власти

Участие государства в проекте посредством создания базовой инфраструктуры и обеспечения правовой базы его реализации гарантирует соблюдение условий и сроков строительства.

Г. Ключевые финансовые показатели проекта (в ценах на 01.01.2013 г.)*

| Инвестиции | | NPV | dPI | nominal IRR | real IRR | ROIC | PBP | dPBP |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------|-------------|----------|-------|-----------|-----------|
| Государственные 2,256 млрд. руб. | Частные 10,008 млрд. руб. | 4,372 млрд. руб. | 58,3% | 24,5% | 16,1% | 15,9% | 10,2 года | 14,5 года |

* Номинальная ставка дисконтирования - 18,5%, реальная - 10,6%. Требуемая номинальная доходность на собственный капитал - 18,5%. Доля собственных средств в частных инвестициях - 100%. Прогнозная годовая инфляция - 7,2%.



Поддержка со стороны органов власти



Проект осуществляется при поддержке государственной власти

Проект имеет поддержку на различных уровнях:

Федеральные власти

- Федеральная целевая программа «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)»

Региональные власти

- Долгосрочная целевая программа «Развитие туризма в Алтайском крае» на 2011–2016 годы
- Сводный план развития туристско-рекреационного кластера «Белокуриха», Алтайский край
- Программа социально-экономического развития Алтайского края на период до 2017 года
- Стратегия социально-экономического развития Алтайского края до 2025 года

Основные задачи государства и органов местного самоуправления:

Развитие обеспечивающей инфраструктуры территории

- Создание благоприятных условий для реализации проекта – ослабление административных барьеров, предоставление земельных площадок под строительство объектов и т. д.
- Поддержка инициатив, предлагаемых бизнесом

Проект осуществляется при поддержке государственной власти

Государство предоставляет частным инвесторам в пользование

- Инфраструктурные объекты, включая автомобильные дороги
- Подъездные дороги
- Электроснабжение
- Газопровод
- Технические условия на подключения к сетям

Государство обеспечивает

Общий объем финансирования строительства инфраструктуры — 2 256 500 рублей

- Выполнение обязательств по сопредельным программам инфраструктурного развития территории
- Выполнение обязательств по программам социально-экономического развития,
- Решение кадрового запроса проекта за счет формирования специальных программ подготовки кадров.

Проект осуществляется при поддержке государственной власти

В 2011-2012 годах на реализацию туристско-рекреационного кластера «Белокуриха» направлено

- из средств консолидированного бюджета Алтайского края – 62 млн. руб.
- из средств федерального бюджета – 328 млн. руб.

В 2013 году на работы по формированию инфраструктуры кластера запланировано выделение 180 млн. руб.

Проект предоставляет множество гарантий успешной реализации для инвесторов:

- Инвестиции в строительство инженерной инфраструктуры осуществляются из бюджетов различных уровней
- Комплекс находится на территории города-курорта Белокуриха
- Территориально доступен для жителей Сибири, Урала и Дальнего Востока
- Успешное завершение проекта обеспечивается подписанием долгосрочных контрактов между партнерами
- Проект реализуется на базе высококачественных природных ресурсов – климат, горно-лесной ландшафт, минеральные источники, лечебные грязи, радон

Качество ресурсов, гарантии государства и организация эффективного долгосрочного взаимодействия между партнерами делают этот проект уникальной возможностью для инвестиций



Информация о территории реализации проекта



Территория реализации проекта «Белокуриха-2»

Территория реализации проекта расположена в Сибирском федеральном округе, на юге Западной Сибири. Расстояние до Москвы - около 3 тыс. км, до Астаны - 1 тыс. км, до Новосибирска - 400 км.

Территория находится в предгорьях Алтая на высоте более 600 м над уровнем моря в 10 км от хорошо известного жителям региона курорта «Белокуриха». Территория покрыта преимущественно хвойным лесом, расположена на южном склоне и имеет гористый рельеф, благодаря которому гостям курорта будут доступны как дикие тропы, так и обустроенные терренкуры. В непосредственной близости от курорта находятся горы Синюха, Теплуха, Сухая Грива, Черная Грива. Верхняя часть площадки под застройку лежит на возвышенности, которая постепенно спускается в долину реки Малая Сычевка.



Территория реализации проекта «Белокуриха-2»

Доступ к территории обеспечивается посредством региональной трассы Р368; в 60 км от комплекса она смыкается с федеральной трассой М-52. Примерно в 100 километрах от будущего комплекса расположен аэропорт Горно-Алтайска; в 2015 году планируется открытие аэропорта в г. Бийск – расстояние от него до комплекса «Белокуриха-2» составит лишь 75 километров.

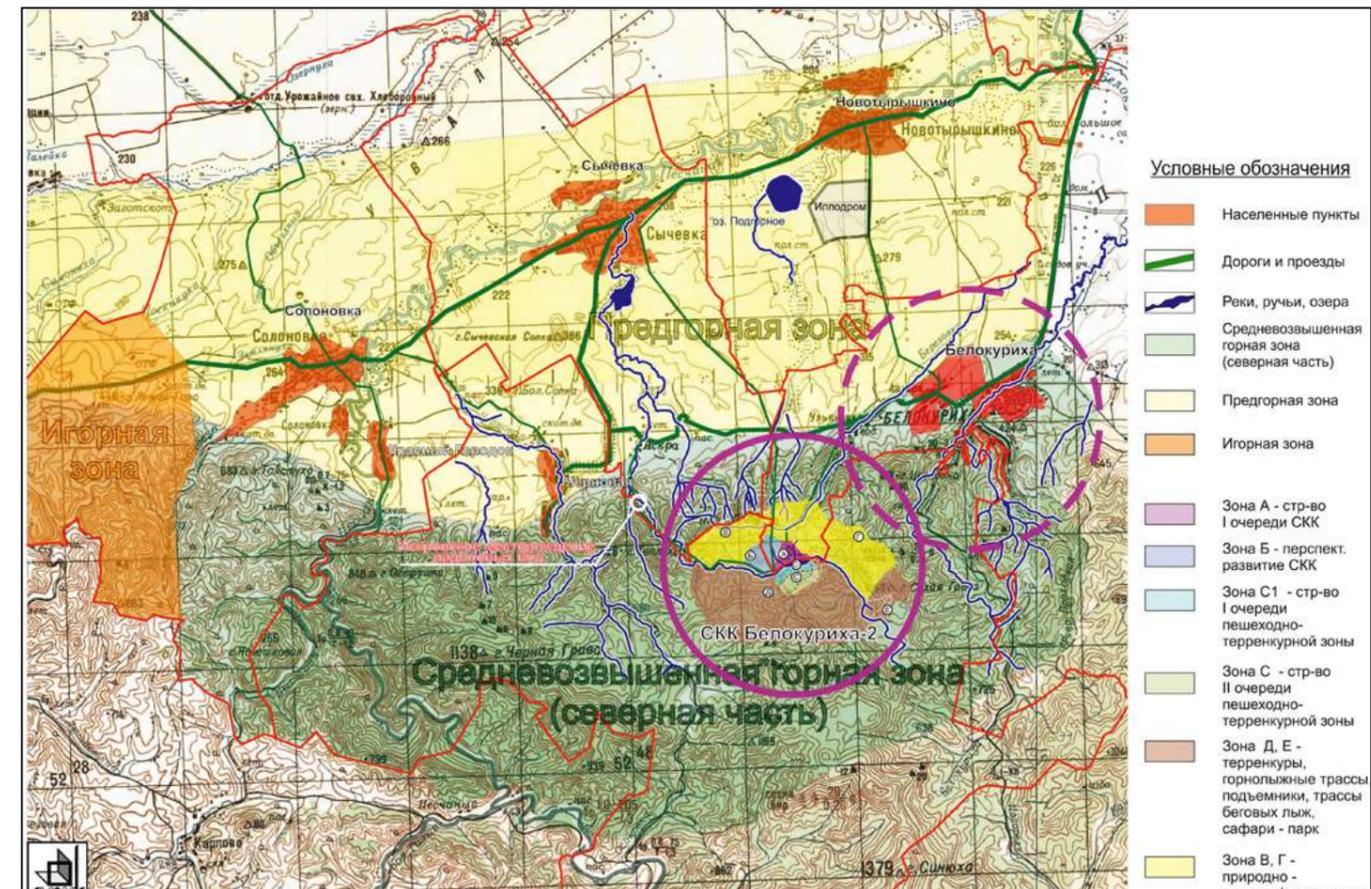
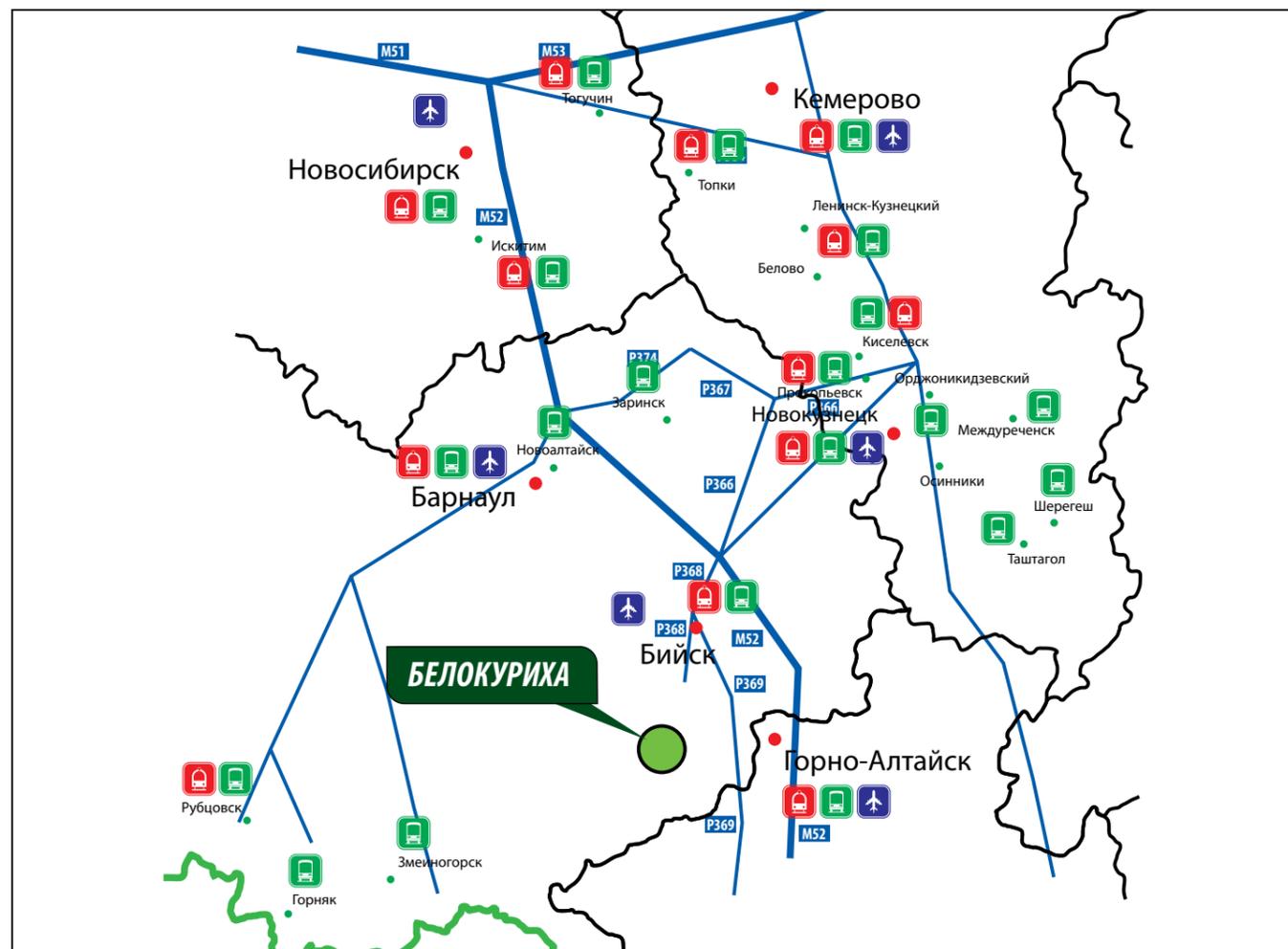


Схема размещения СКК «Белокуриха-2» по отношению к городу Белокуриха и окружающему ландшафту

Территория реализации проекта «Белокуриха-2»

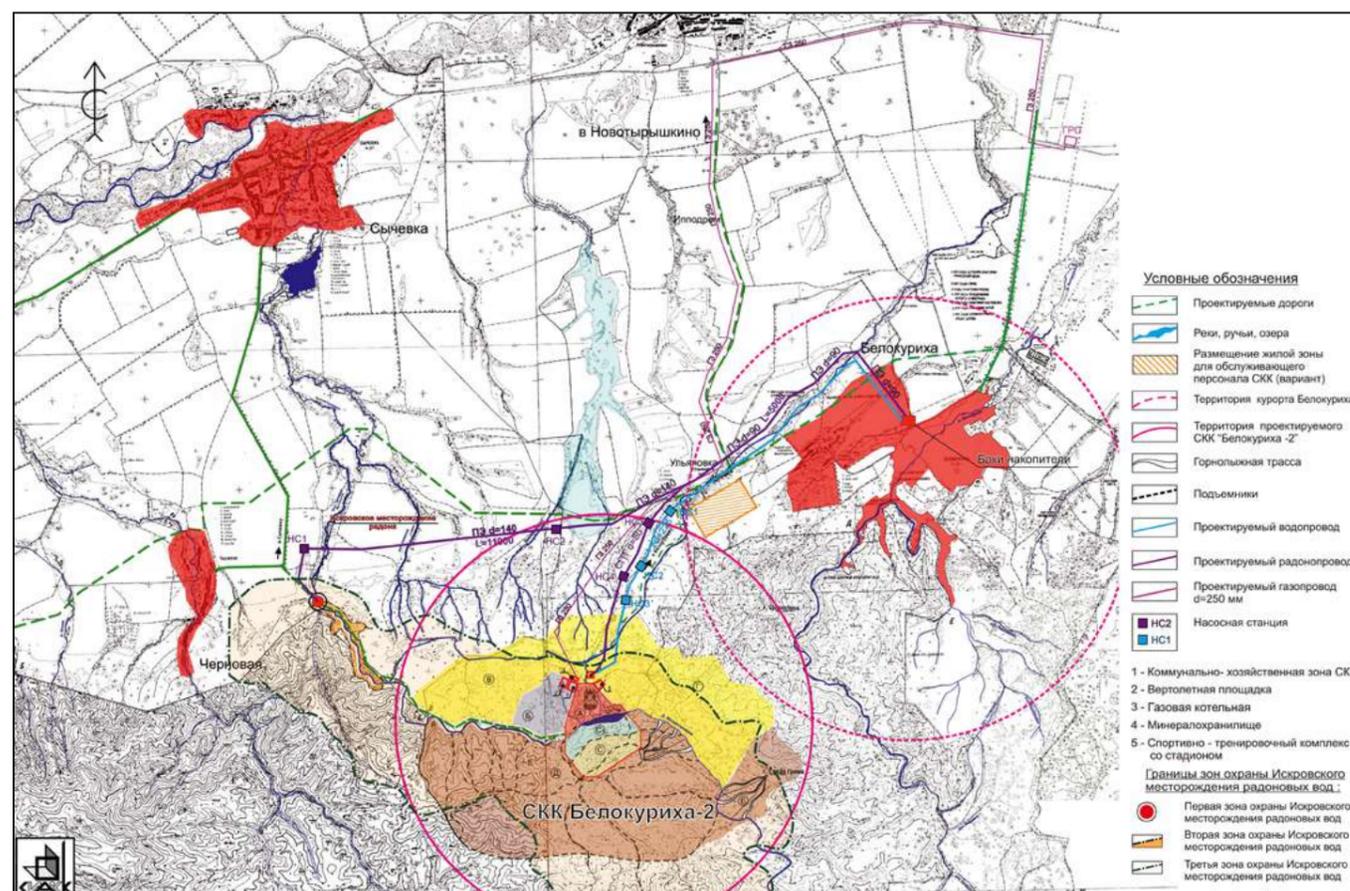


Схема размещения СКК «Белокуриха-2»

- Основные населенные пункты
- Существующие и перспективные дороги между населенными пунктами
- Планируемая инфраструктура

Территория реализации проекта разделена на две основные зоны

- Площадка, предназначенная для застройки
- Окружающая лесная территория

Статус земельного участка

Территория СКК «Белокуриха-2» объединяет несколько земельных участков с оформленными правами на них (собственность, долевая собственность, постоянное «бессрочное» пользование). Земельные участки имеют разную конфигурацию и площадь, все они относятся к категории «земли поселений (земли населенных пунктов)». Для некоторых из земельных участков установлено разрешенное использование для сельскохозяйственного производства.

В связи с нахождением территории перспективного санаторно-курортного комплекса вблизи границ города Белокуриха, в настоящее время разрабатывается проект по внесению соответствующих изменений в генеральный план города. В генеральном плане будут решены вопросы регламентации градостроительной деятельности на территории перспективного строительства СКК «Белокуриха-2». В частности, в генеральном плане будут определены (уточнены):

- планировочная структура и зонирование
- границы земель с различной категорией
- границы зон инженерной и транспортной инфраструктур
- границы функциональных зон с отображением параметров планируемого их развития

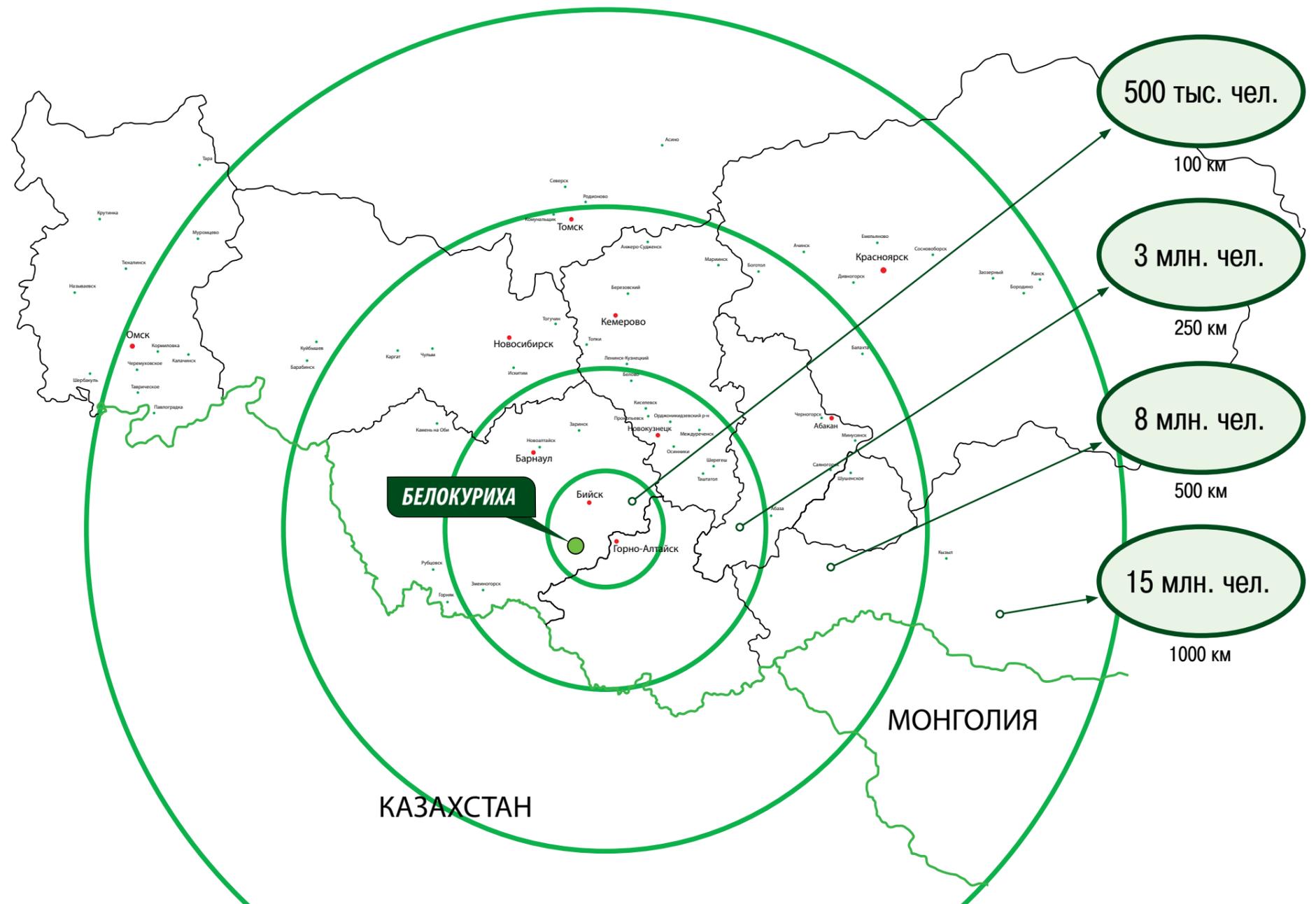
На основании откорректированного генерального плана будут внесены изменения в правила землепользования и застройки г. Белокуриха, в том числе в карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты, определены границы территориальных зон и разрешенное использование земельных участков.

Потенциальные клиенты в регионе реализации проекта

Высокая плотность населения региона означает, что в радиусе от 250 до 1000 км от территории реализации проекта проживают около 15 миллионов человек, являющихся потенциальными клиентами курорта.

В частности, в непосредственной близости к курорту находятся регионы Сибири с самыми высокими в СФО зарплатами.

- Новосибирская область – 30900 рублей в месяц
- Кемеровская область – 29248 рублей в месяц
- Томская область – 37026 рублей в месяц



В радиусе 500 км от курорта Белокуриха проживает более 8 миллионов человек

Существующее предложение санаторно-курортных услуг

В настоящее время в Белокурихе действуют **22** основных санатория общей вместимостью около **4,5** тысяч мест.

Наиболее близкими по уровню цен и формату позиционирования к проекту «Белокуриха-2» является часть номерного фонда санаториев - «Алтай Вест», «Россия» и «Транссиб».

Туристические достопримечательности

В настоящее время в Белокурихе действуют несколько объектов, пользующихся популярностью у гостей курорта.

- Оздоровительный центр с бассейном и водными аттракционами
- Комплекс «Конный двор», включающий ипподром и конюшни
- Экодеревня «Простоквашино»
- Маральники «Никольский», «Карым», «Сибирская деревня», «Лесная сказка»
- Разнообразные конные, пешие, водные маршруты
- Горнолыжный спуск

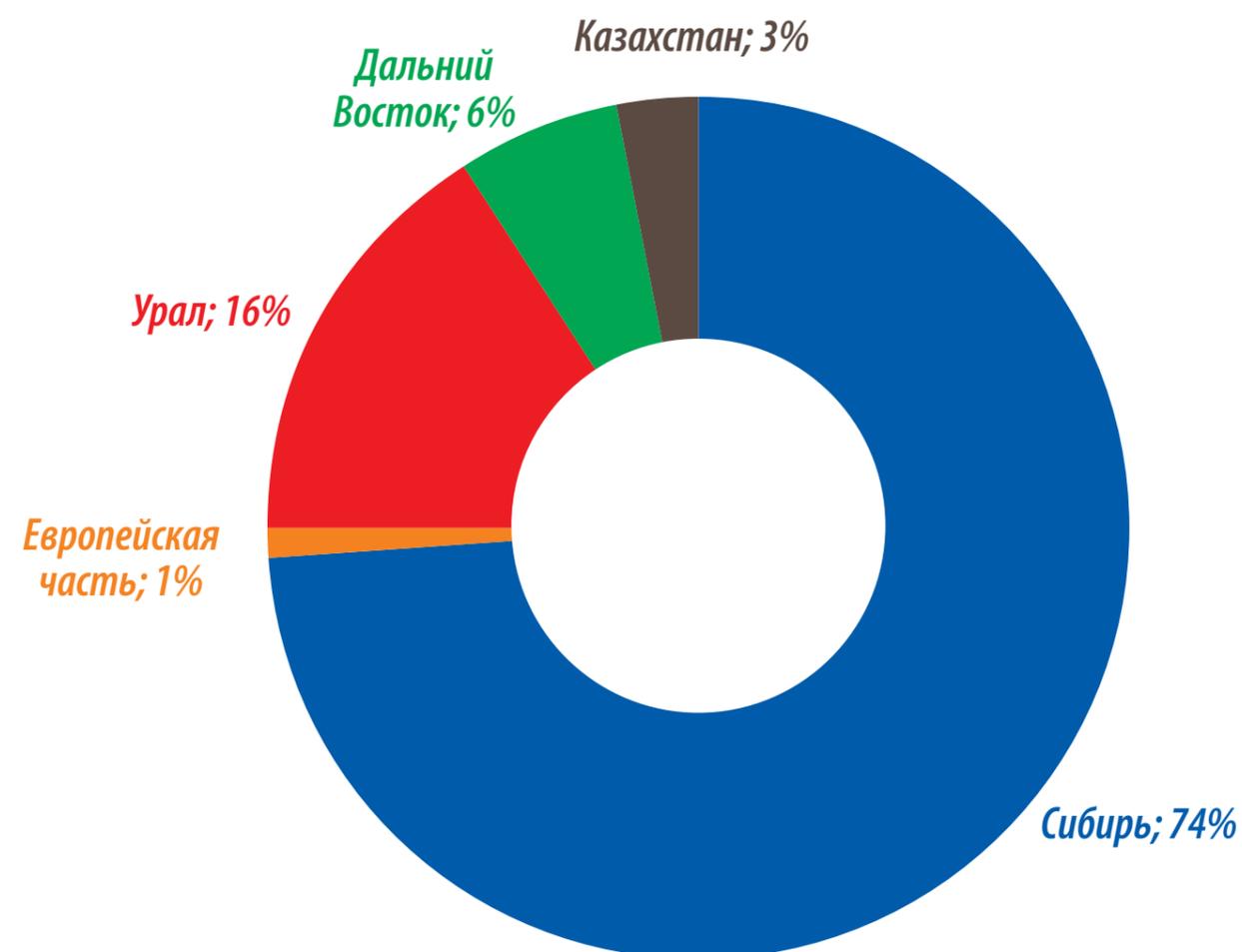


Туристический поток на курорте Белокуриха

В настоящее время, несмотря на значительную транспортную удаленность от основных внутрироссийских туристических потоков, курорт Белокуриха занимает пятое место в стране по объему оказанных санаторно-курортных услуг.

| Место по объему услуг | Регион | Основные курорты | 2010, млн. руб. | 2011, млн. руб. |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Ставропольский край | Кавказские минеральные воды | 8 807,94 | 9 692,68 |
| 2 | Краснодарский край | Сочи, Анапа, Геленджик | 5 431,72 | 6 647,72 |
| 3 | Пермский край | Усть-Качка | 1 833,30 | 2 040,21 |
| 4 | Челябинская область | Увильды, Кисегач | 1 188,42 | 1 276,50 |
| 5 | Алтайский край | Белокуриха | 1 110,73 | 1 191,23 |

При этом основную часть туристического потока на курорт Белокуриха сегодня составляют жители Сибирского региона.



В 2011-2012 годах курорт «Белокуриха» был признан лучшим курортом России

Прогноз развития рынка

Исследования рынка показывают, что на сегодняшний день существует тенденция к увеличению объема спроса на санаторно-курортные услуги в России

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|------------------------------------|------|------|------|------|-------------|
| Численность потребителей, млн.чел. | 6,81 | 6,93 | 7,04 | 7,13 | 7,24 |
| Объем рынка, млн. чел.-дней | 66,1 | 67,3 | 69,9 | 72,2 | 76,7 |
| Среднее количество дней пребывания | 9,7 | 9,7 | 9,9 | 10,1 | 10,6 |

Синергетический эффект

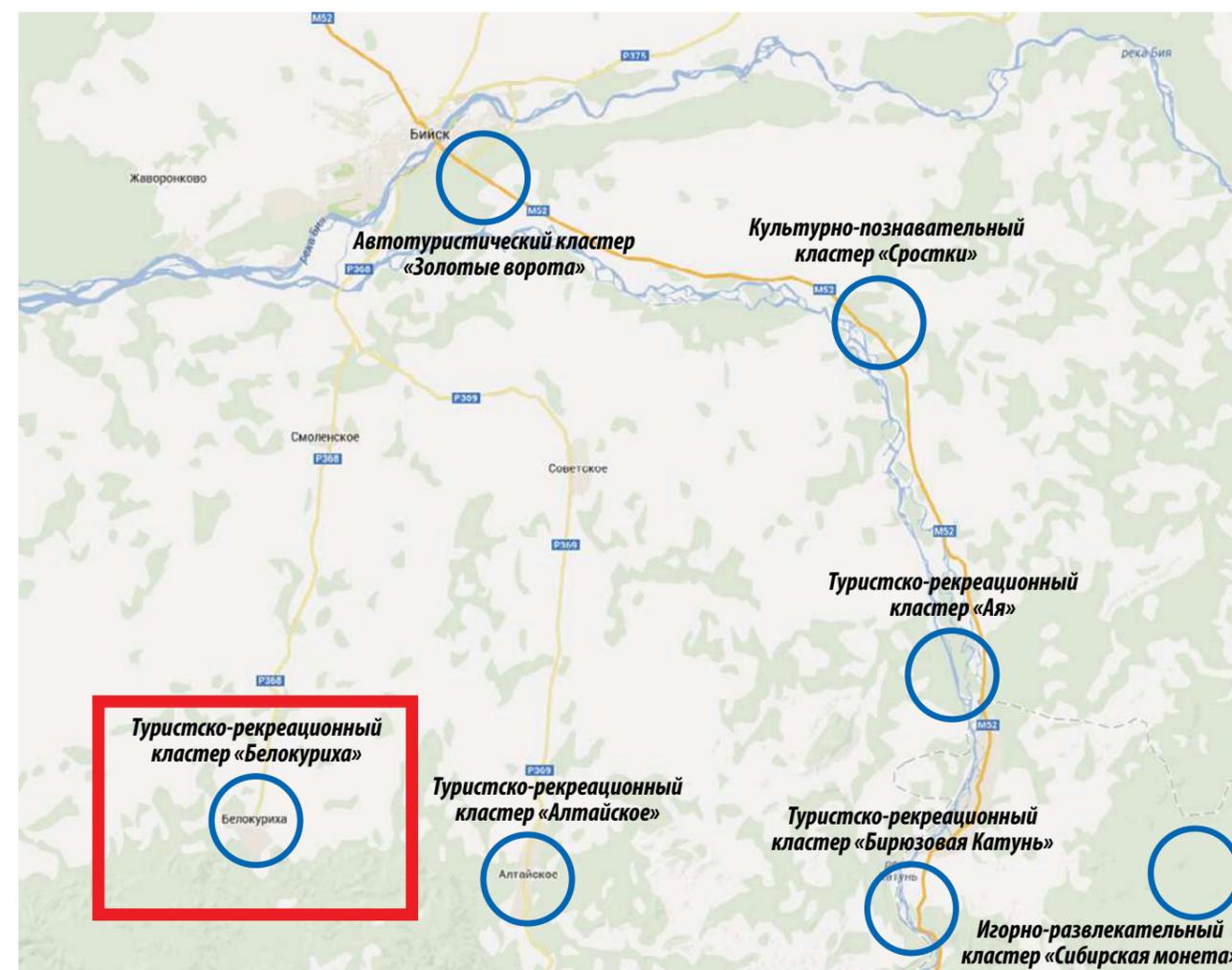
Проект «Белокуриха-2» станет частью крупной туристско-рекреационной территории, что обеспечит наличие синергетического эффекта от совместного функционирования входящих в ее состав объектов.

В свою очередь, город Белокуриха входит в состав Малого золотого кольца Алтая, предлагающего туристам большое количество достопримечательностей.

В соответствии с принятыми программами развития территории в городе Белокуриха планируется строительство следующих крупных туристических объектов:

- Курортный субкластер «Белокуриха-2»
- Туристско-развлекательный комплекс «Водный мир»
- Санаторий «Зори Алтая» ОАО «РЖД»
- Гостиница «Радуга»
- Банный комплекс «Сандуны-Сибирь»

Маршрут «Малое золотое кольцо Алтая»



«Белокуриха-2»: уровни значимости реализации проекта

Инфраструктурная значимость:

- формирование коммунальной и дорожно-транспортной инфраструктуры
- перспективное развитие территории
- развитие авиаперевозок в Бийске

Экологическая значимость:

- определение правил природопользования
- ограничение антропологической нагрузки на территорию

Социальная значимость:

- увеличение объема качественных санаторно-курортных услуг населению
- снижение заболеваемости населения
- создание новых рабочих мест
- прирост налоговой базы в проекте и смежных отраслях
- повышение уровня социального оптимизма.



Основные выводы исследования рынка

Территория

- Территория реализации проекта «Белокуриха-2» расположена в границах курорта федерального значения, который имеет широкую известность и посещаемость
- Территория расположена в центре ареала, где в радиусе 500 км проживают более 8 миллионов человек, а в радиусе 1000 км – более 15 миллионов человек.
- Вблизи от территории проходит федеральная трасса М-52, находится действующий аэропорт Горно-Алтайска и готовится к открытию аэропорт Бийска

Состояние рынка

- Ежегодно действующий курорт Белокуриха генерирует более 1,1 миллиарда рублей выручки
- Предложение санаторно-курортных услуг высокого класса на курорте Белокуриха в настоящее время ограничено
- Число туристических достопримечательностей на территории курорта пока невелико, однако в будущем планируется организация большого числа привлекательных объектов, что повысит общую численность приезжающих на курорт

Прогноз развития

- В России существует тенденция к ухудшению здоровья населения
- Отмеченная тенденция, а также другие факторы, формируют устойчивый спрос на санаторно-курортные услуги
- В России отсутствуют планы по реализации подобных проектов в ближайшие годы
- Ретроспективный анализ показывает тенденцию к увеличению объемов спроса на санаторно-курортные услуги как в отношении количества потребителей, так и объемов потребления
- Проект имеет поддержку на федеральном, региональном и муниципальном уровнях



Концепция



Концепция

«Белокуриха 2» – уникальный Город Здоровья, возведенный в предгорьях Алтая

Новый современный комплекс предоставляет все возможности для лечения, оздоровления, отдыха и развлечений - горный ландшафт, чистый воздух, вода из минеральных источников, лечебные грязи и радон



«Белокуриха-2» - весь спектр возможностей для лечения и оздоровления

- Уникальные природные ресурсы – радон, горный климат, минеральные воды, лечебные грязи
- Широкие возможности традиционной медицины и оздоровления
- Возможности нетрадиционной медицины, народных средств, восточной медицины
- Отсутствие автомобильного транспорта на территории
- Разработка индивидуальных оздоровительных программ на время отдыха
- Разработка индивидуальных оздоровительных программ для использования после окончания отдыха



Целевая аудитория

Социально-демографические характеристики

- Возраст – от 30 лет
- Высшее образование
- Некоторый перевес в сторону женщин
- Значительная часть состоит в браке и имеет детей
- Желание улучшить или сохранить хорошее состояние здоровья

Уровень дохода

- Высокая позиция в профессиональной иерархии (топ-менеджмент, высшие чиновники, собственники бизнеса)
- Уровень дохода – выше среднего: от 35 тысяч рублей на человека в месяц
- Опыт неоднократных поездок на зарубежные курорты
- Высокие стандарты потребления

Регион проживания

- Новосибирская область – 9,34%
- Кемеровская область – 8,28%
- Алтайский край – 8,13%
- Регионы Урала (ХМАО, ЯНАО, Тюменская область) – 6,97%
- Красноярский край – 5,66%
- Иркутская область – 4,78%
- Якутия – 2,66%
- Омская область – 2,25%

В совокупности эти регионы сегодня обеспечивают более **50%** турпотока на курорт Белокуриха.

С учетом транспортной ситуации велика вероятность, что «Белокуриху-2» будут посещать жители **тех же регионов**

Целевые группы проекта



- **Семейные пары**, которые могут воспользоваться возможностью провести время вместе и получить оздоровительные процедуры



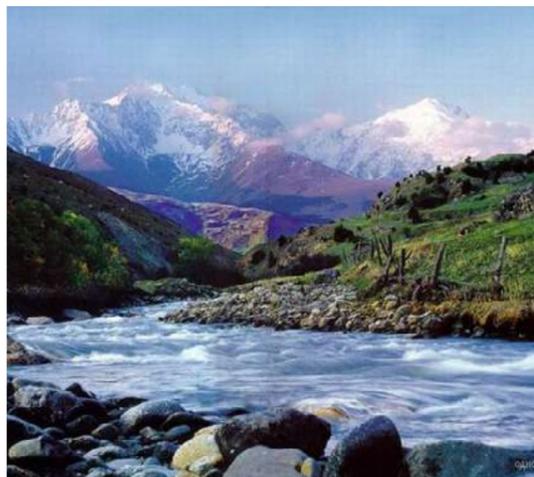
- **Одиночные посетители**, которые могут полностью посвятить свое время оздоровлению и получению рекомендаций по улучшению состояния здоровья



- **Гости старшего возраста**, которые могут максимально эффективно пройти курс лечения за относительно короткое время и добиться значительного улучшения



Основные природные ресурсы курорта



Горный климат и воздух



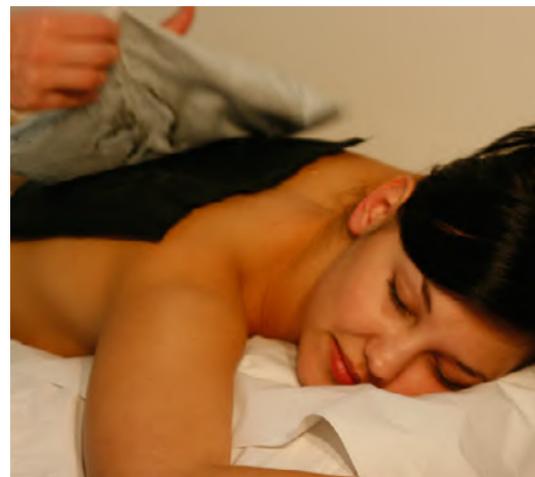
Специфический ландшафт, пригодный для физических нагрузок



Радон



Минеральная вода с оздоравливающим эффектом



Лечебные грязи

Виды активностей



Лечение



Оздоровление



Отдых и досуг

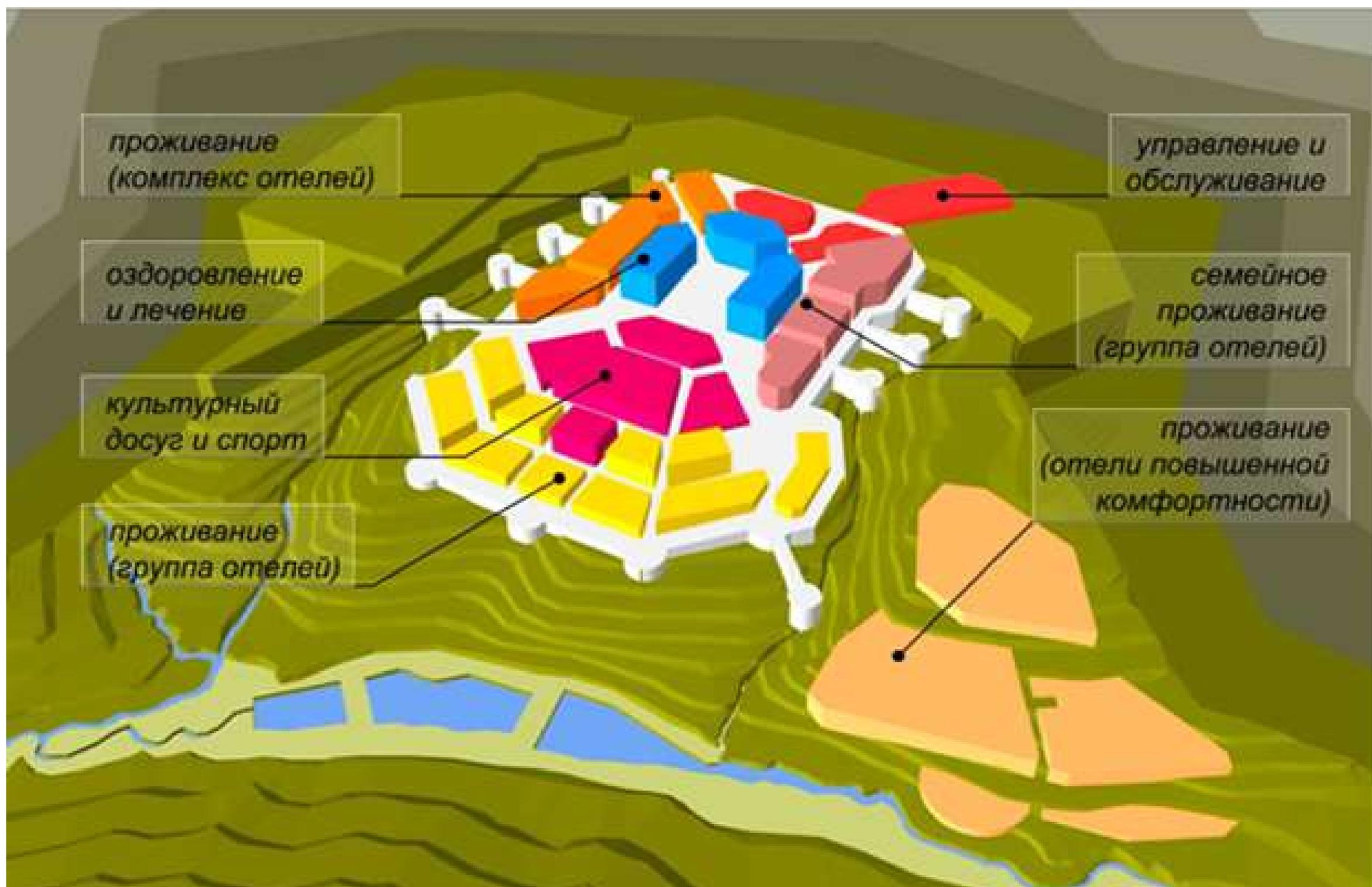


Спорт



Проживание

Территориальная привязка основных активностей



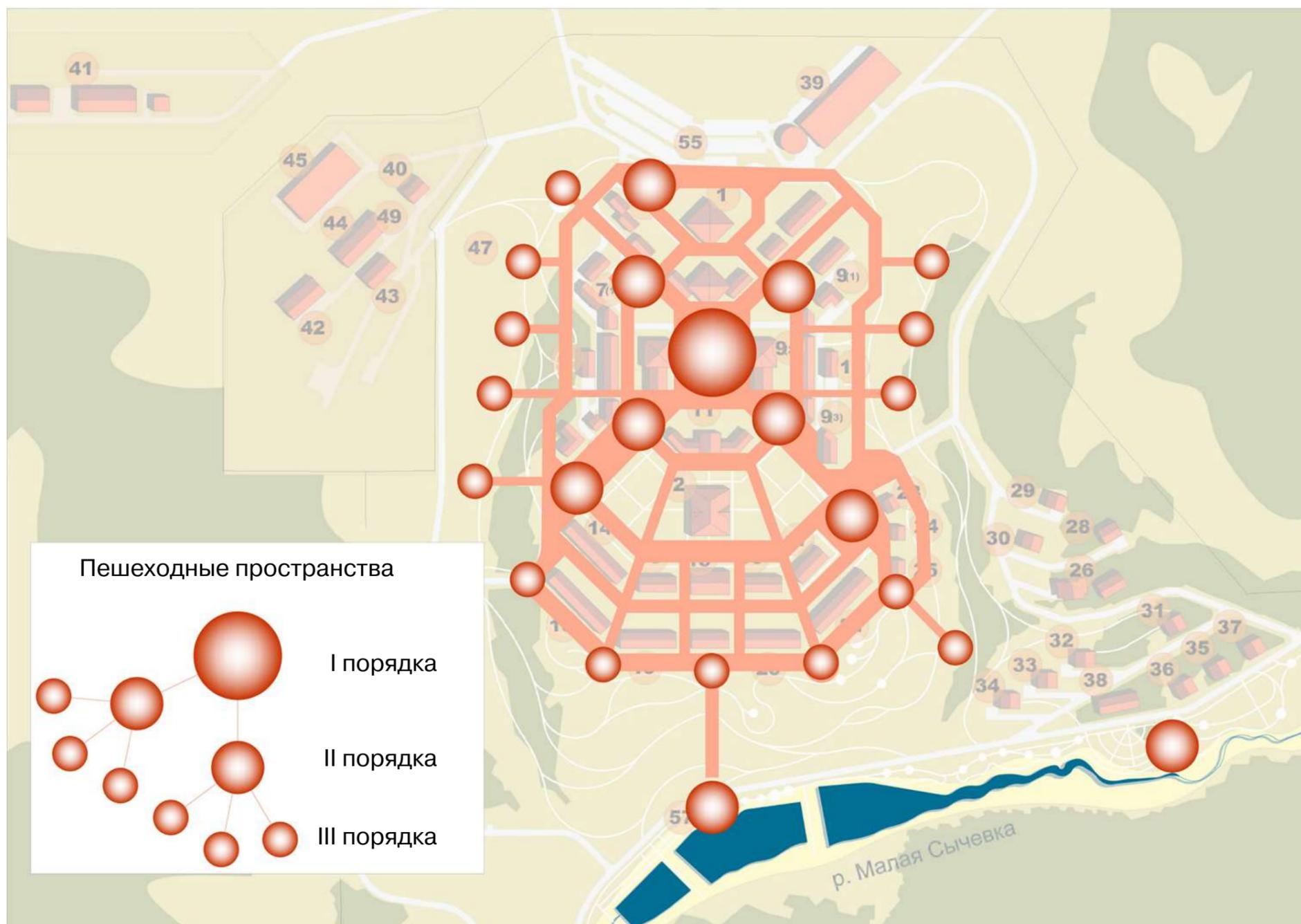
Транспортная система



Движение автомобильного транспорта организовано по периметру территории, на территории комплекса «Белокуриха-2» осуществляется только пешеходное движение

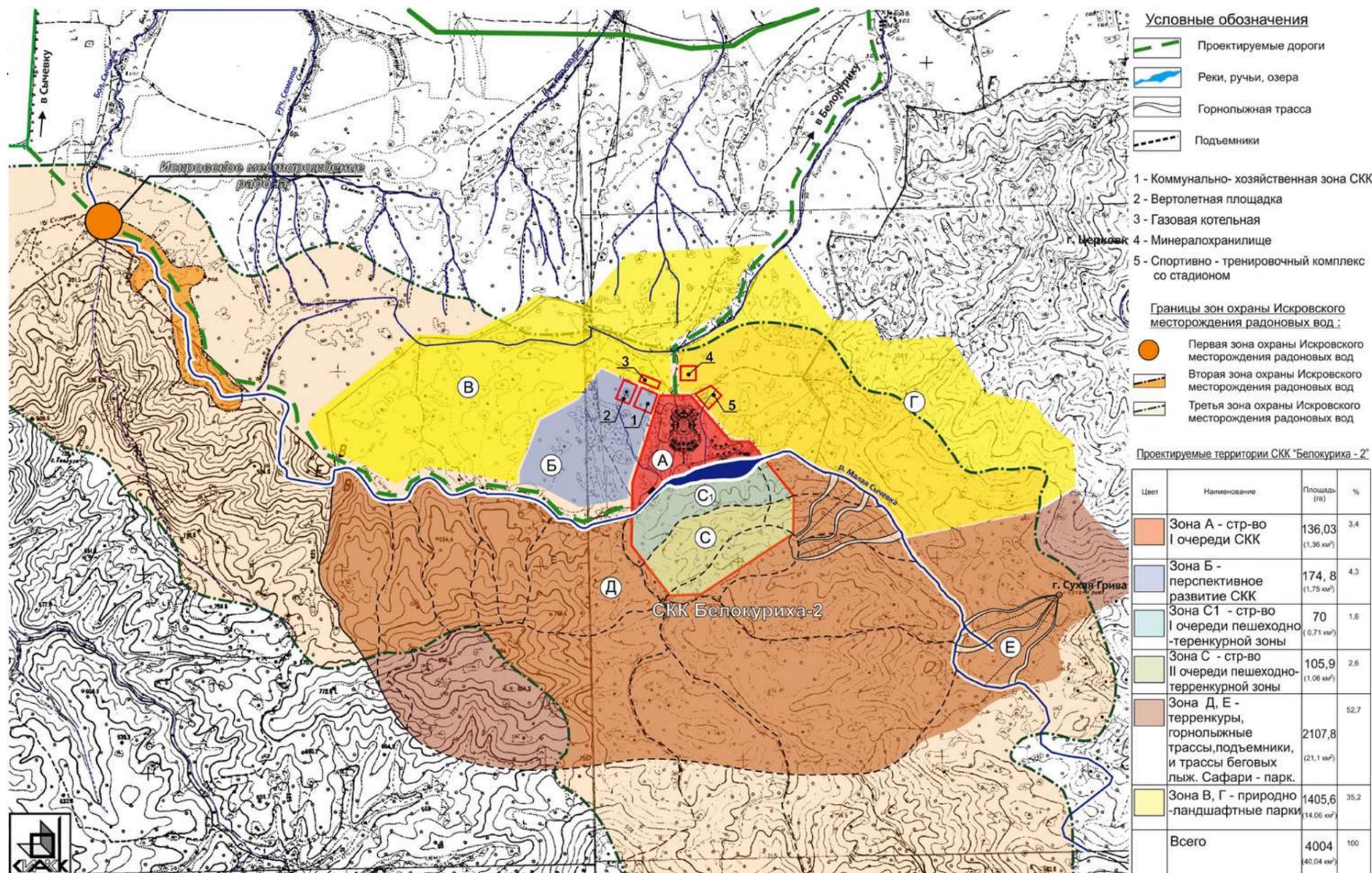
Также допуск на территорию имеет специальный электрический транспорт

Концентрация отдыхающих



Продуманная организаци пространства обеспечивает оптимальную степень деконцентрации потоков отдыхающих, которые разделены во времени и пространстве

Описание архитектурно-планировочной организации СКК «Белокуриха-2»



В санаторно-курортном комплексе «Белокуриха-2» предлагается активное использование водных объектов — как закрытых, так и открытых. В частности, предполагается организация открытых плескательных бассейнов с фонтанами и водными аттракционами в районе спортивного комплекса, а также устройство каскадной системы прудов на реке Малая Сычевка с организацией благоустроенного пляжа и набережных. В районе прудов предлагается устройство теневых навесов, обслуживающих объектов, пункта проката, спасательной станции и др.

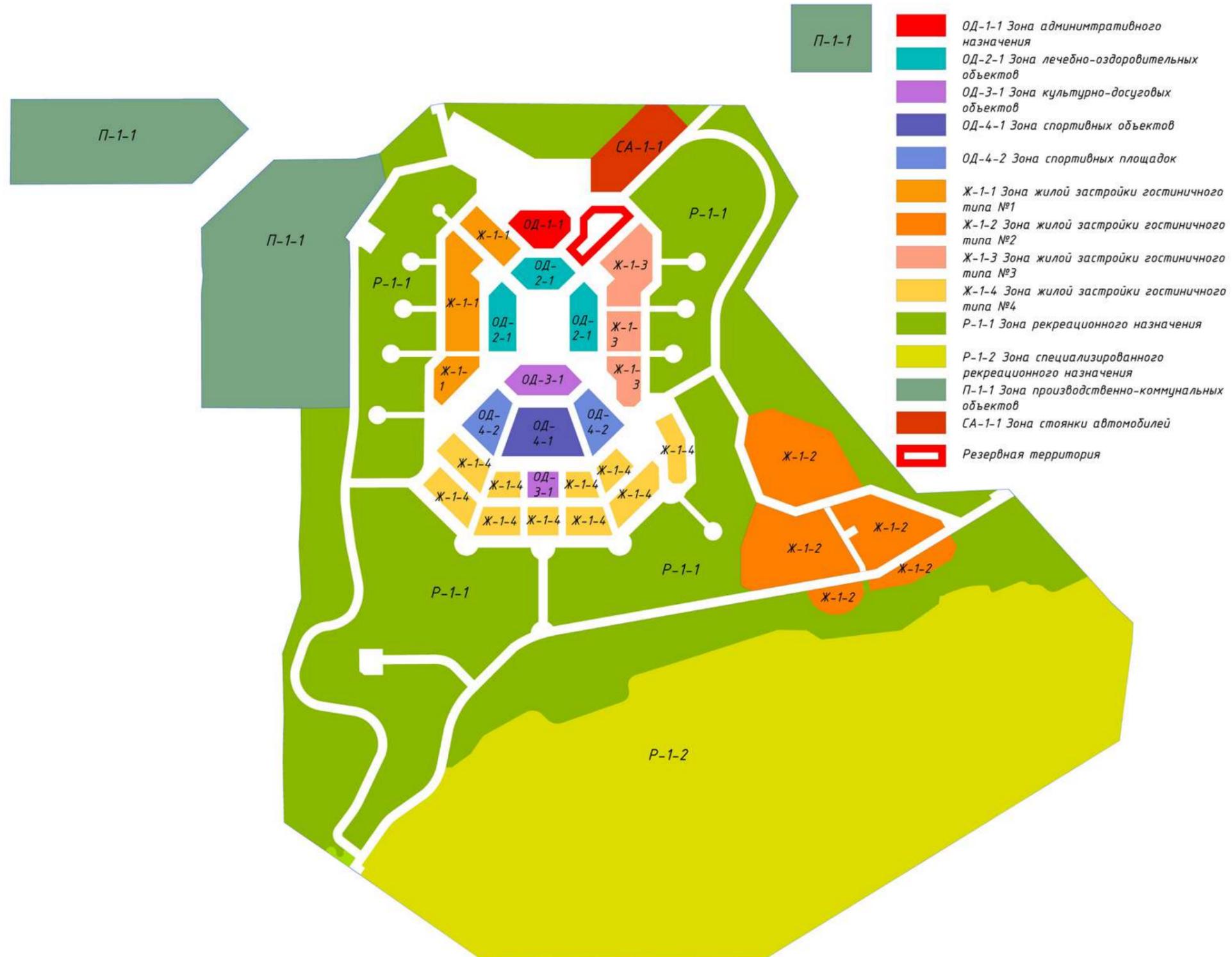
В зимнее время водные поверхности могут использоваться для устройства катков. В долинах пересыхающих ручьев предполагается устройство нескольких зон тихого отдыха с включением в них водно-ландшафтных композиций, в том числе искусственных родников и декоративных водоемов

Основные инвестиционные модули



Проект разделен на 18 инвестиционных модулей, каждый из которых представляет собой самостоятельную единицу, но является составной частью санаторно-курортного комплекса, выдержанного в единой концепции

Расположение модулей на территории комплекса



Основные функциональные блоки объектов

Оздоровление и лечение

- Водолечебница
- Радонолечебница
- Грязелечебница
- СПА-центр
- Центр нетрадиционной медицины
- Центр спелео-гало-криотерапии
- Центр климатотерапии
- Лечебно-диагностический центр
- Физиотерапевтический центр
- Центр ЛФК



Основные функциональные блоки объектов

Управление

- Здание администрации и хозяйственно-бытового обслуживания
- Резервная площадка
- Крытая парковка
- Открытая автостоянка
- Коммунально-хозяйственная зона
- Газовая котельная
- Резервуары воды и минералохранилища
- Благоустроенная территория с высокой антропогенной нагрузкой
- Благоустроенная территория с низкой антропогенной нагрузкой
- Зона терренкуров



Основные функциональные блоки объектов

Отдых и досуг

- Ресторан
- Культурно-досуговый центр
- Спортивный центр и аквапарк
- Открытые спортивные площадки



Размещение

- Территория и здания отелей, в том числе для семейного проживания
- Площадки для занятий спортом
- Детские игровые площадки
- Места для отдыха



Концептуальный мастер-план



КОНЦЕПТУАЛЬНЫЙ МАСТЕР ПЛАН

- 1 Административно - хозяйственный корпус
- 2 Спортивный комплекс (с аквапарком)
- 3 Велнес-отель на 200 мест
- 4 Радоно-водо-лечебница
- 5 Грязелечебница со СПА центром
- 6 Лечебно-диагностический центр
- 7(1) Велнес-отель на 360 мест
- 7(2) Велнес-отель на 130 мест
- 8 Ресторанный комплекс на 350 мест
- 9(1) Велнес-отель на 360 мест с рестораном
- 9(2) Велнес-отель на 150 мест
- 9(3) Велнес-отель на 180 мест с рестораном
- 10 Ресторан на 100 мест
- 11 Ресторан- клуб на 800 мест
- 12 Велнес-отель на 120 мест с рестораном
- 13 Культурно-досуговый центр
- 14 Велнес-отель на 160 мест с рестораном
- 15-16 Велнес-отель на 100 мест с рестораном
- 17 Велнес-отель на 110 мест с рестораном
- 18-21 Велнес-отель на 160 мест с рестораном
- 22 Пешеходный переход
- 23-25 Велнес-отель на 30 мест с кафе
- 26 Ресторанный комплекс 200 мест
- 27 Пункт проката спортивного инвентаря
- 28-37 Велнес-отель на 30 мест
- 38 Центр здоровья с бассейном
- 39 Многоуровневая автостоянка 300 м/мест
- 40 Пожарное депо
- 41 Энергоблок
- 42 Комбинированное хранилище
- 43 Гараж на 30 м/мест с СТО
- 44 Материально - технический склад
- 45 Хозблок с прачечной
- 46 Очистные сооружения бытовых сточных вод
- 47 Очистные сооружения ливневых сточных вод
- 48 Резервуар регулирующего запаса воды
- 49 Трансформаторная подстанция
- 50 РП совмещения с ТП
- 52 КПП - №1 ,№2,№ 3
- 53 КНС бытовых сточных вод
- 54 Стоянка автобусов
- 51 Минералохранилище
- 55 Стоянка индивидуального автотранспорта

Услуги, предоставляемые гостям комплекса

Оздоровление и лечение

- Радонолечение
- Климатотерапия (аэролярий, аэрарий, аэроторий, аэрофотарий)
- Бальнеотерапия (сероводородные, кислородные, сухие углекислые, азотные, хлоридно-натриевые ванны)
- Грязелечение
- СПА–процедуры
- Массаж

Культурный досуг

- Кинотеатр
- Медиатека
- Выставочное пространство
- Танцевальная студия
- Танцевальный зал
- Рестораны
- Бары
- Бильярдная
- Боулинг
- Зал караоке

Услуги, предоставляемые гостям комплекса

Деловой досуг

- Конференц-залы
- Презентационные залы
- Залы переговоров
- Информаторий
- Библиотека

Спортивный досуг

- Спортивный центр
- Аквапарк
- Спортивные открытые площадки
- Лес
- пляж
- Терренкуры
- Площадки для климатолечения

Проживание

- Вид на горы из окна каждого номера
- Рестораны, сувенирные магазины, сервисные компании в первых этажах отеля
- Шумоизоляция
- Комфортная температура в любое время года
- Близость к объектам досуга и отдыха

Интересы целевых групп в использовании возможностей курорта

| ЦЕЛЕВАЯ ГРУППА | ЛЕЧЕНИЕ | ОЗДОРОВЛЕНИЕ | КУЛЬТУРНЫЙ ДОСУГ | СПОРТИВНЫЙ ДОСУГ | ПРОЖИВАНИЕ |
|-------------------------|---------|--------------|------------------|------------------|------------|
| Семейные пары | ✓ | ✓✓✓ | ✓✓✓ | ✓✓ | ✓✓✓ |
| Одиночные гости | ✓✓ | ✓✓✓ | ✓✓ | ✓✓ | ✓✓✓ |
| Гости старшего возраста | ✓✓✓ | ✓✓ | ✓✓ | ✓ | ✓✓✓ |

Основные принципы функционирования комплекса

- Максимально возможное сохранение природно-ландшафтной среды
- Обеспечение транспортной доступности комплекса
- Создание привлекательной и высококомфортной среды
- «Ядерная» организация комплекса: близкие по характеру услуги сосредоточены в рамках компактного пространства
- Функциональное зонирование: потребители имеют кратчайший доступ к блокам привлекательных для них объектов
- Оптимальная степень деконцентрации: потоки отдыхающих разделены во времени и пространстве

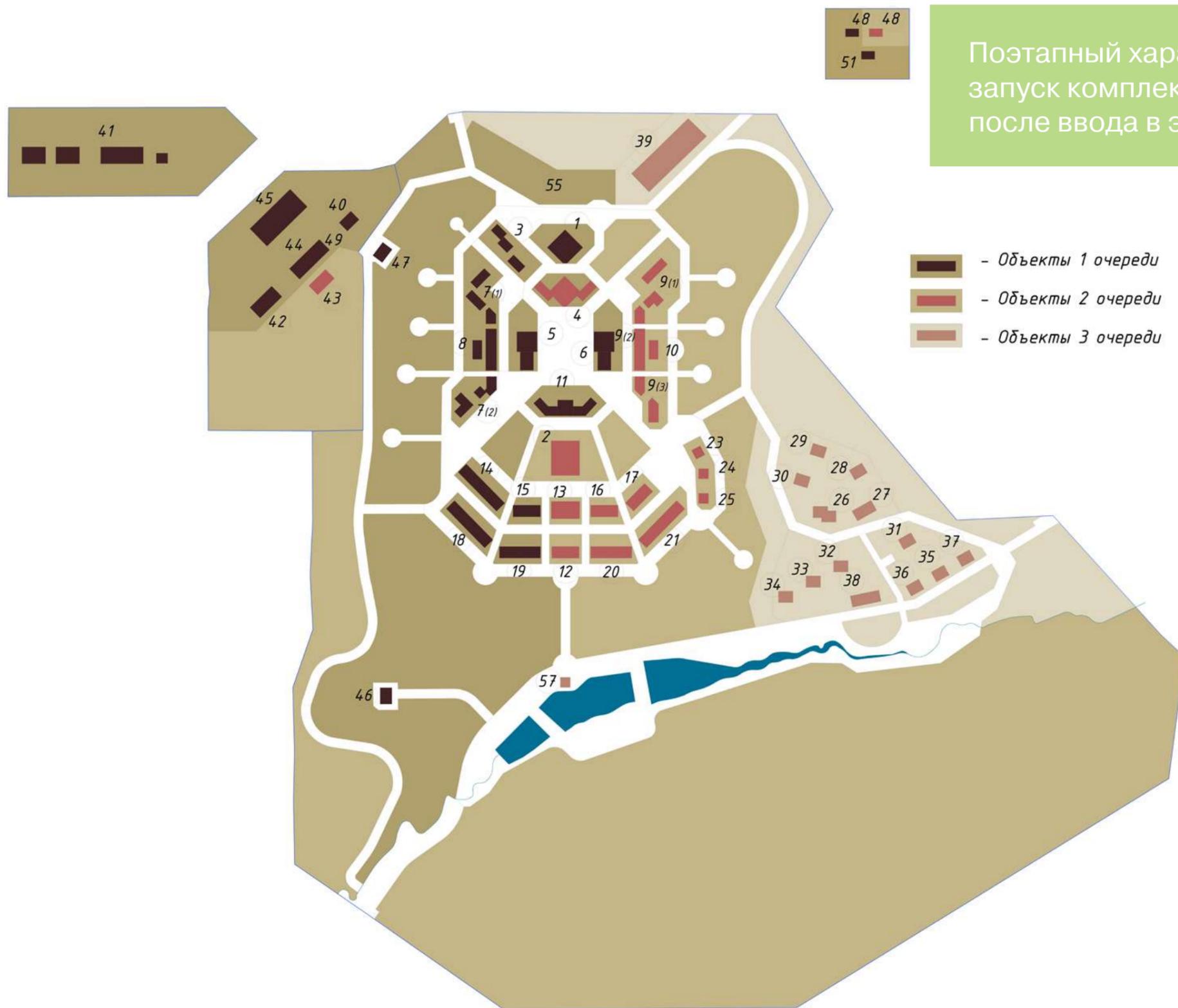




Девелоперская программа



Очередность этапов строительства



Первая очередь

- Группа отелей
- Ресторанный комплекс
- Часть объектов лечебно-оздоровительного назначения
- Минимальный, но достаточный для начала функционирования комплекса набор коммунальных и инженерно-технических сооружений
- Устройство части улично-дорожной сети и благоустройство территории

Вторая очередь

- Группа отелей
- Культурно-досуговый центр
- Спортивный центр
- Радоно- и водолечебница
- Коммунальные и инженерно-технические сооружения
- Завершение устройства улично-дорожной сети и благоустройство территории центральной части комплекса

С момента ввода в строй второй очереди становится возможной организация комфортного проживания и полноценного оздоровления и досуга отдыхающих

Третья очередь

- Группа отдельно стоящих отелей типа «шале»
- Ресторан
- Центр здоровья

- Спортивные площадки
- Игровые площадки

Третья очередь – строительство объектов, расположенных в пространственно обособленной зоне и предназначенных для проживания повышенной комфортности

План-график строительства и ввода в эксплуатацию объектов СКК по очередям

| 2014 | | | 2015 | | | | 2016 | | | | 2017 | | | | 2018 | | | |
|--|-----|----|--|----|-----|----|--|----|-----|----|--|----|-----|----|------|----|-----|----|
| II | III | VI | I | II | III | VI | I | II | III | VI | I | II | III | VI | I | II | III | VI |
| Подготовительный период 1.04.2014 – 1.04.2015 | | | Строительство объектов 1 очереди (21 месяц) 1.04.2015 – 31.12.2016 | | | | Строительство объектов 2 очереди (21 месяц) 1.04.2016 – 31.12.2017 | | | | Строительство объектов 3 очереди (20 месяцев) 1.04.2017 – 31.12.2018 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Финансовые и экономические показатели проекта

Основные вопросы о финансовых показателях

Целью предварительных финансовых прогнозов является обеспечение основы для переговоров между инициатором проекта и инвесторами. Результаты могут изменяться в зависимости от хода реализации проекта

I. Какой объем инвестиций необходим?

- Какова стоимость проекта в целом?
- Какой объем инвестиций необходим для реализации каждого модуля?

II. Каковы ожидаемые финансовые результаты проекта?

- Какова рентабельность инвестиций?
- Каков срок окупаемости инвестиций?

Показатели экономической эффективности проекта

(в ценах на 01.01.2013 г.)*

Общий объем требуемых частных инвестиций
в проект - **10,008** млрд. руб.

- Инвестиции в расчете на одно место - 3,336 млн. руб.
- NPV (чистая текущая стоимость) - 4,372 млрд. руб.
- dPI (дисконтированный индекс доходности инвестиций) - 58,3%
- Nominal IRR (номинальная внутренняя норма доходности) - 24,5%
- Real IRR (реальная годовая внутренняя норма доходности) - 16,1%
- ROIC (рентабельность инвестированного капитала) - 15,9%
- PBP (простой период окупаемости) - 10,2 года
- dPBP (дисконтированный период окупаемости) - 14,5 года



* Номинальная ставка дисконтирования - 18,5%, реальная - 10,6%. Требуемая номинальная доходность на собственный капитал - 18,5%. Доля собственных средств в частных инвестициях - 100%. Прогнозная годовая инфляция - 7,2%.

Оценочная стоимость возведения основных групп объектов

(в ценах на 01.01.2013 г.)

| ГРУППЫ ОБЪЕКТОВ | СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА (без стоимости сетей), тыс. руб. за 1 м ² общей площади |
|---|---|
| Отели для проживающих | 43,73 |
| Лечебно-оздоровительные объекты | 49,55 |
| Спортивные объекты с плавательными бассейнами | 119,93 |
| Культурно-досуговые объекты | 74,11 |
| Административные здания | 44,66 |
| Многоуровневая автопарковка и объекты хозяйственного назначения | 8,60 |

Оценочная стоимость возведения инфраструктуры

(в ценах на 01.01.2013 г.)

| ГРУППЫ ОБЪЕКТОВ | СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА |
|---|-------------------------|
| Газовая котельная и трансформаторные подстанции, тыс. руб. | 100 516 |
| Резервуар регулирующего и пожарного запаса чистой воды V= 800 м ³ , тыс. руб. на 1 шт. | 8 240 |
| Очистные сооружения бытовых сточных вод, включая КНС, и очистных сооружений ливневых сточных вод, тыс. руб. | 30 000 |
| Электросети 10кВ, тыс. руб. на 1 км | 1 308 |
| Электросети 0,4кВ, тыс. руб. на 1 км | 1 204 |
| Сети теплоснабжения, 200 мм, тыс. руб. на 1 км | 26 335 |
| Сети теплоснабжения, 80 мм, тыс. руб. на 1 км | 16 841 |
| Сети водоснабжения 200мм ПЭ, тыс. руб. на 1 км | 2 202 |
| Сети водоснабжения 100мм ПЭ, тыс. руб. на 1 км | 1 277 |
| Сети водоснабжения 100мм сталь, тыс. руб. на 1 км | 1 751 |
| Канализационные сети, тыс. руб. на 1 км | 1 846 |
| Пожарное депо на 2 машиноместа, тыс. руб. | 46 074 |

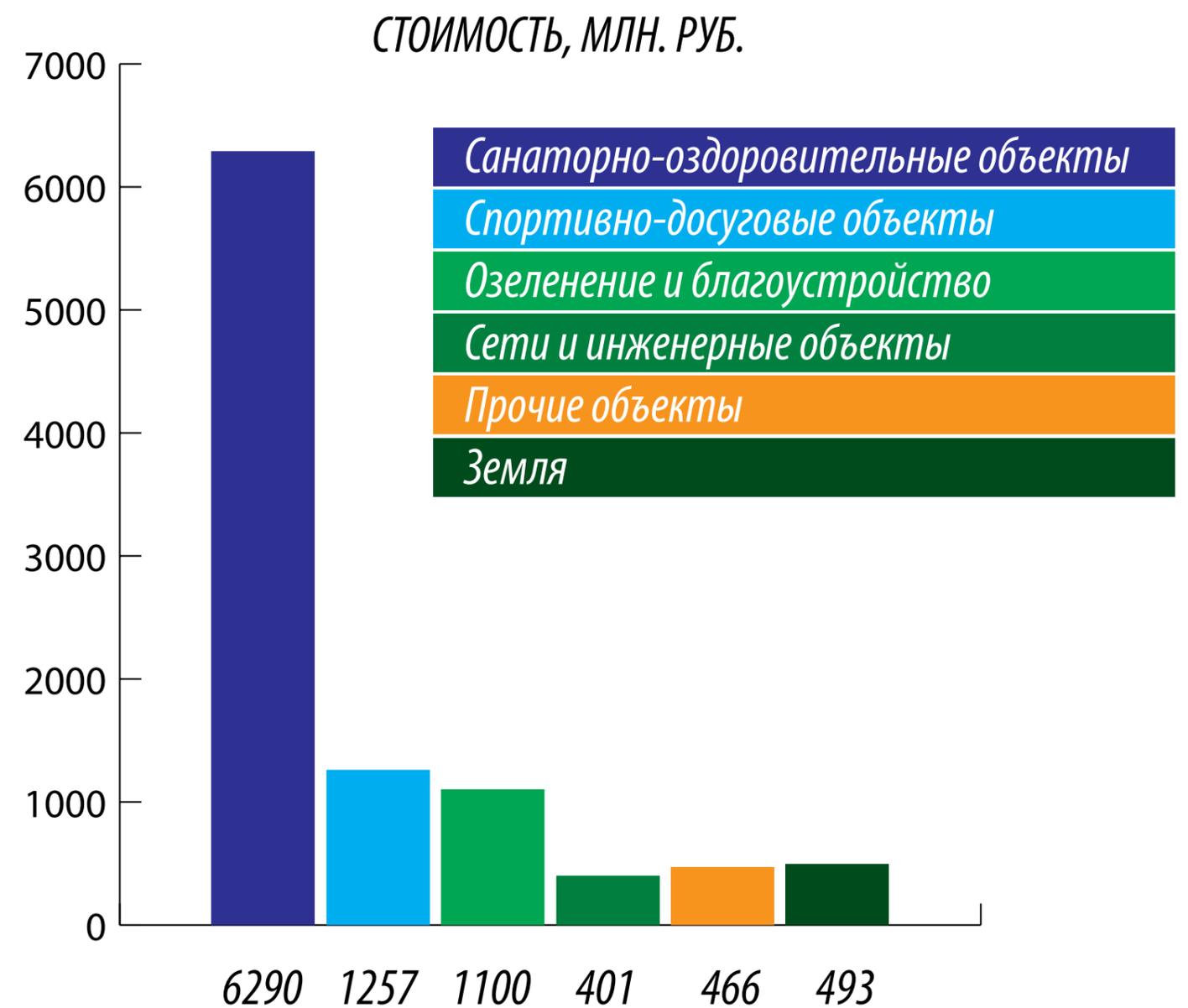
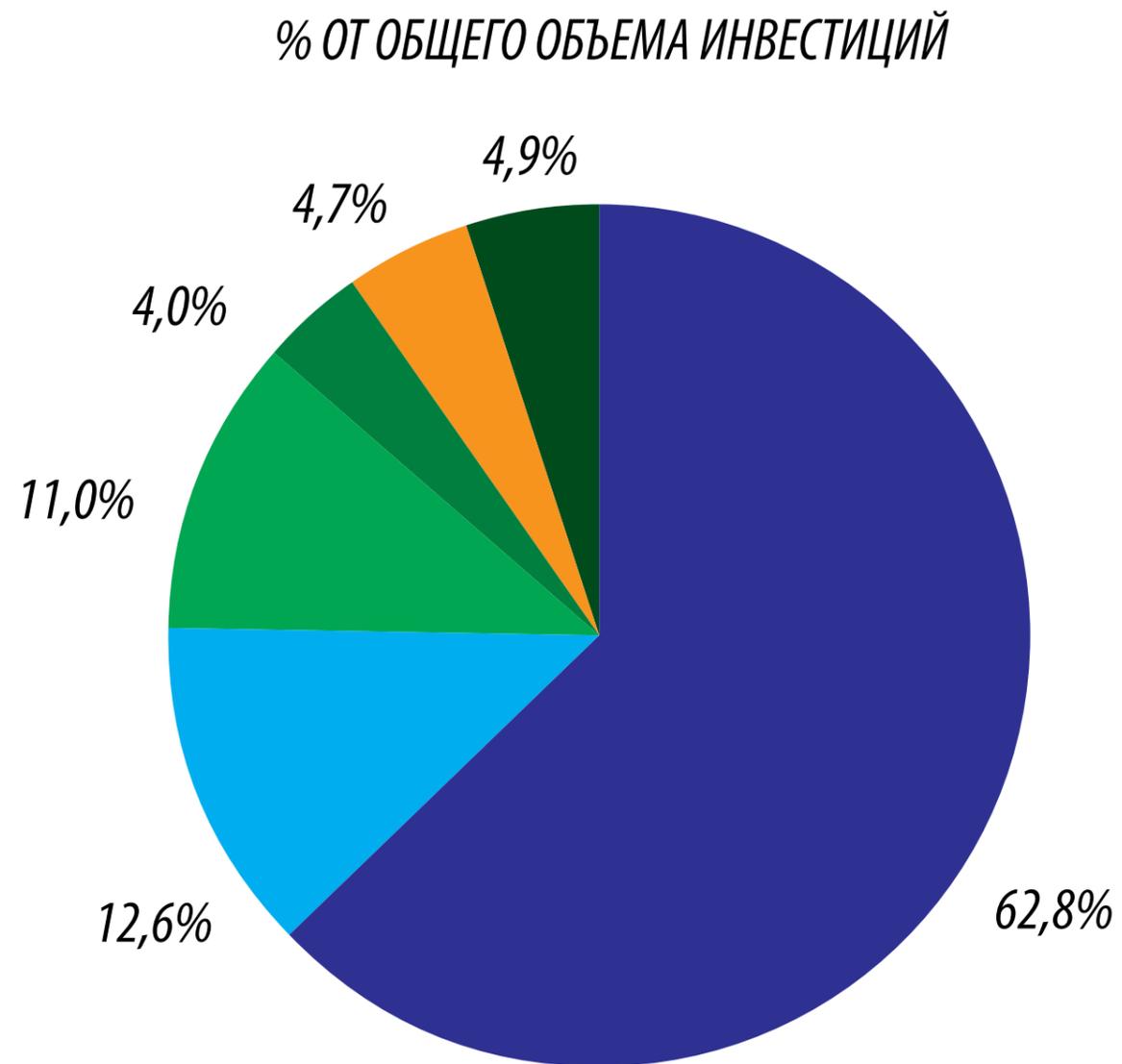
Оценочная стоимость земли, строительства улично-дорожной сети, благоустройства, озеленения

(в ценах на 01.01.2013 г.)

| ГРУППЫ ОБЪЕКТОВ | СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА |
|--|-------------------------|
| Улично-дорожная сеть, тыс. руб. на 1 км | 38 046 |
| Освещение территории, тыс. руб. на 1 км сети | 1 513 |
| Пешеходный мост (металл, h=30, L=130), тыс. руб. на 1 м ² полотна | 336,0 |
| Благоустройство территории общего пользования, тыс. руб. на 1 м ² | 2,293 |
| Благоустройство территории, прилегающей к бизнес-объектам, тыс. руб. на 1 м ² | 2,603 |
| Парковые зоны, тыс. руб. на 1 м ² | 2,343 |
| Озеленение территории с низкой плотностью, тыс. руб. на 1 м ² | 0,090 |
| Земельные участки под застройку бизнес-объектами и прилегающая к ним территория, тыс. руб. за 100 м ² | 180,0 |
| Земельные участки общего пользования и под застройку объектами общего пользования, тыс. руб. за 100 м ² | 17,0 |
| Земельные участки в среднем на всю территорию СКК «Белокуриха-2» (145,8 га), тыс. руб. за 100 м ² | 33,850 |

Привлекаемые частные инвестиции в проект, разделенные по основным группам объектов

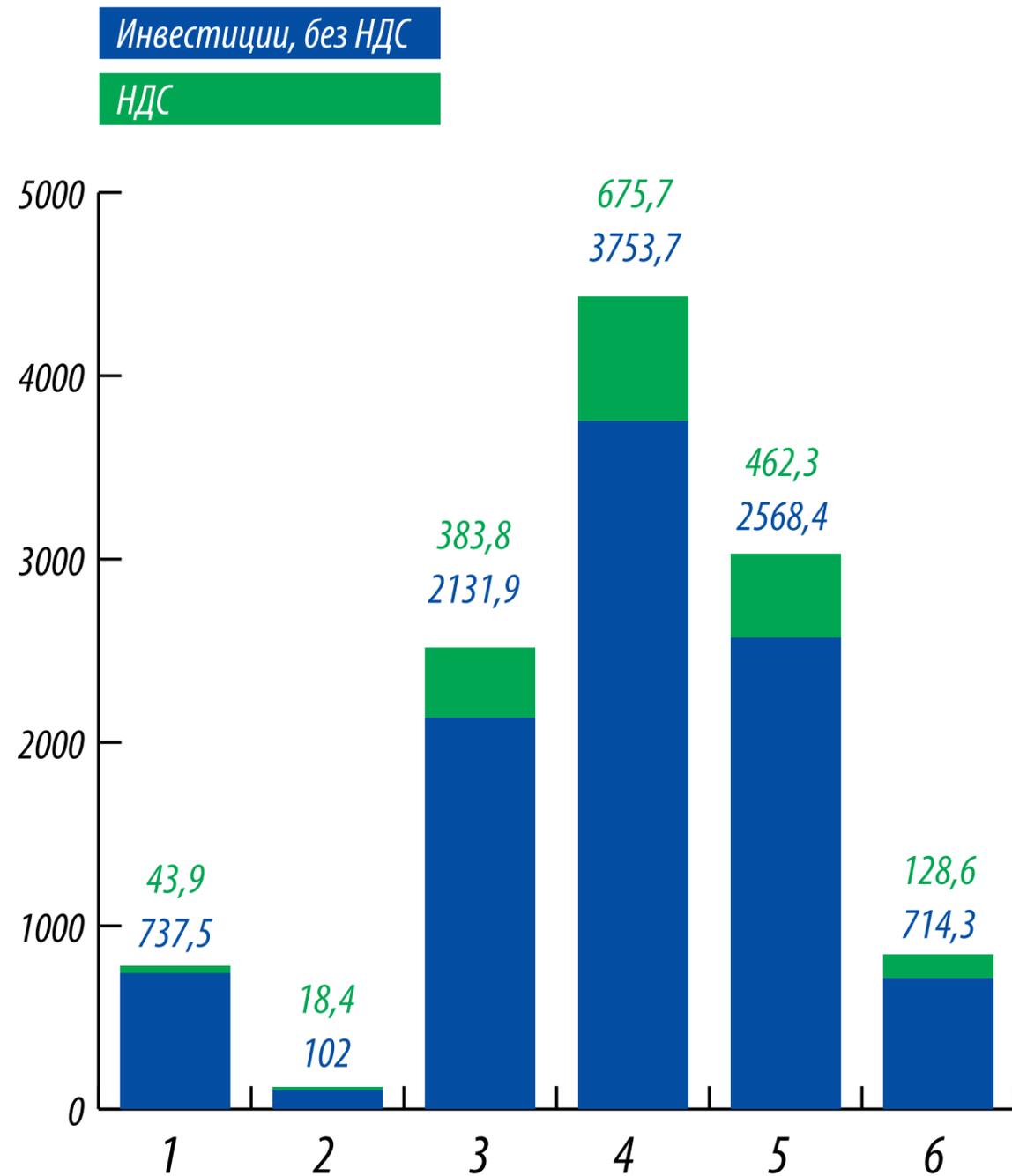
(в ценах на 01.01.2013 г.)



Общая величина привлекаемых частных инвестиций - 10 200 млн. руб.

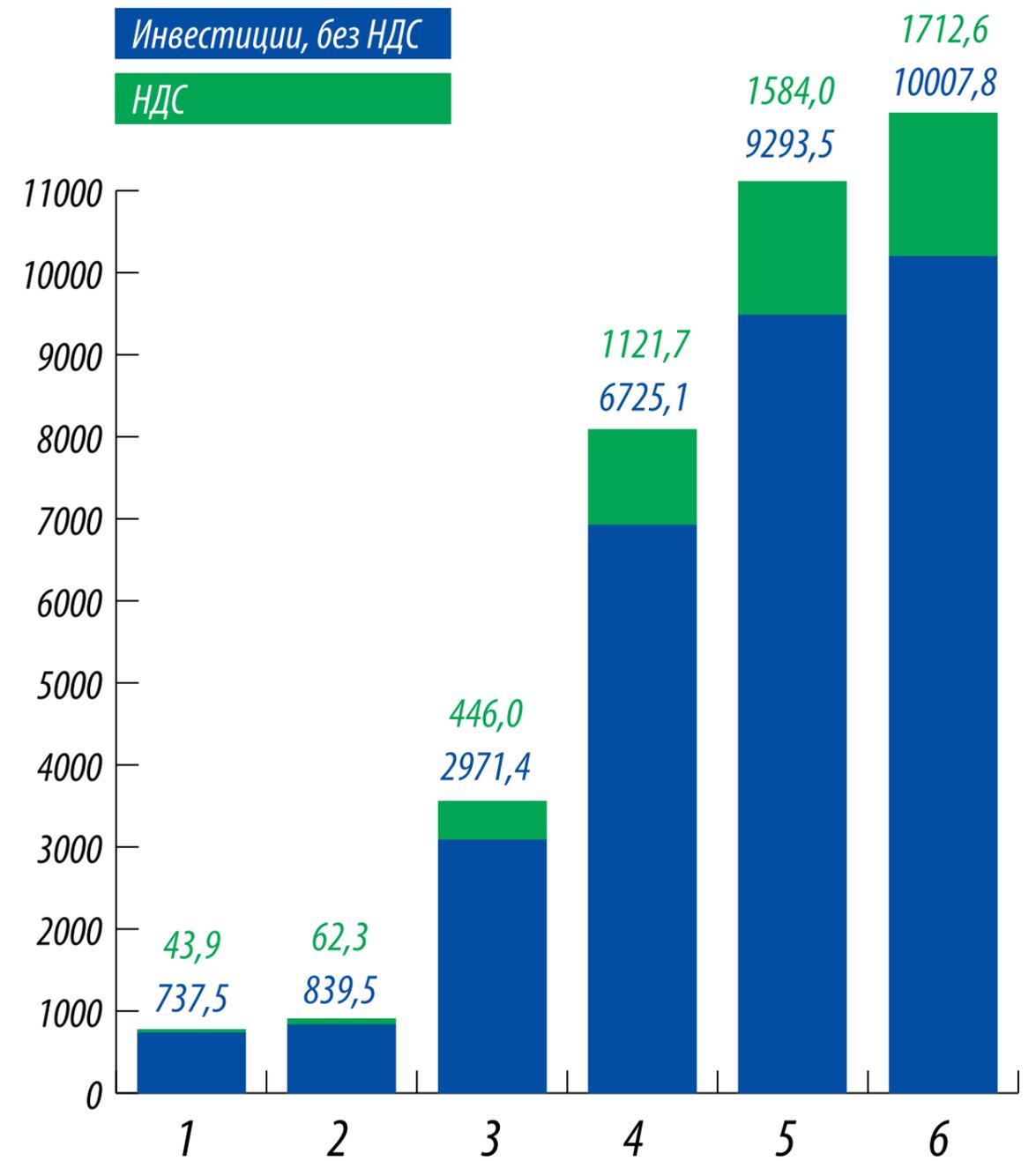
Динамика инвестиций в проект по годам

(в ценах на 01.01.2013 г.)



Инвестиции накопленным итогом по годам

(в ценах на 01.01.2013 г.)



Частные инвестиции в проект, разделенные по основным модулям

(в ценах на 01.01.2013 г.)

| МОДУЛЬ | | СОСТАВ МОДУЛЯ | 1 ГОД | 2 ГОД | 3 ГОД | 4 ГОД | 5 ГОД | 6 ГОД | ВСЕГО |
|--------------------|----------------|---|-------|-------|---------|---------|---------|-------|----------|
| 1 | Управление | | 258,7 | 22,7 | 519,3 | 637,7 | 429,9 | 182,8 | 2 051,2 |
| 2 | Оздоровление | Водо- и радонолечебница, радонопровод, грязелечебница, диагностический центр | 40 | 6,6 | 158,9 | 330,8 | 158,7 | 0 | 695,1 |
| 3 | Спорт и досуг | Ресторан-клуб на 800 мест, культурно-досуговый центр, спортивный комплекс с аква-парком, открытые спортивные площадки, открытый стадион, открытый бассейн | 67,3 | 9,6 | 245,3 | 473,2 | 216,9 | 0 | 1 012,3 |
| 4.1 | Размещение | Wellness-отели на 200 мест, 360 мест, 130 мест, ресторанный комплекс на 350 мест | 60,5 | 12 | 669,8 | 502,3 | 0 | 0 | 1 244,6 |
| 4.2 | VIP-размещение | Ресторанный комплекс на 200 мест, 10 wellness-отелей на 30 мест, центр здоровья с бассейном | 138,2 | 12,7 | 0 | 0 | 708,6 | 531,5 | 1 391,0 |
| 4.3 | Размещение | Семейный wellness-отель на 360 мест с рестораном | 28 | 5,8 | 0 | 324,4 | 243,3 | 0 | 601,5 |
| 4.4 | Размещение | Wellness-отель на 160 мест с рестораном | 12,9 | 2,6 | 147,7 | 110,8 | 0 | 0 | 274 |
| 4.5 | Размещение | Wellness-отель на 160 мест с рестораном | 13,1 | 2,6 | 147,8 | 110,9 | 0 | 0 | 274 |
| 4.6 | Размещение | Wellness-отель на 100 мест с рестораном | 7,7 | 1,7 | 96,1 | 72,1 | 0 | 0 | 177,7 |
| 4.7 | Размещение | Wellness-отель на 160 мест с рестораном | 12 | 2,6 | 147 | 110,2 | 0 | 0 | 271,9 |
| 4.8 | Размещение | Wellness-отель на 120 мест с рестораном | 9,2 | 2,1 | 0 | 115,9 | 87 | 0 | 214,2 |
| 4.9 | Размещение | Wellness-отель на 100 мест с рестораном | 7,7 | 1,7 | 0 | 96,1 | 72,1 | 0 | 177,7 |
| 4.10 | Размещение | Wellness-отель на 160 мест с рестораном | 12 | 2,6 | 0 | 147 | 110,2 | 0 | 271,9 |
| 4.11 | Размещение | Wellness-отель на 110 мест с рестораном | 8,5 | 1,9 | 0 | 106,1 | 79,6 | 0 | 196,1 |
| 4.12 | Размещение | Wellness-отель на 160 мест с рестораном | 13,7 | 2,7 | 0 | 148,3 | 111,2 | 0 | 275,8 |
| 4.13 | Размещение | 3 wellness-отеля на 30 мест с кафе | 18,7 | 5,2 | 0 | 97,1 | 72,8 | 0 | 193,8 |
| 4.14 | Размещение | Семейный wellness-отель на 180 мест с рестораном и детскими игровыми помещениями | 14 | 3,1 | 0 | 172,2 | 129,1 | 0 | 318,3 |
| 4.15 | Размещение | Семейный wellness-отель на 150 мест с детскими игровыми помещениями, ресторан на 100 мест | 15,1 | 3,6 | 0 | 198,6 | 149 | 0 | 366,2 |
| Всего по комплексу | | | 737,5 | 102 | 2 131,9 | 3 753,7 | 2 568,4 | 714,3 | 10 007,8 |

Динамика прогнозных объемов продаж предоставляемых услуг по годам

| | | 1-3 | 4 | 5 | 6 | 7 И ДАЛЕЕ |
|---|------|-----|--------|--------|--------|-----------|
| Количество мест на конец года | шт. | 0 | 1270 | 2700 | 3000 | 3000 |
| Среднегодовое количество мест | шт. | 0 | 318 | 1628 | 2700 | 3000 |
| Среднегодовое количество проживающих в день | чел. | 0 | 222 | 1138 | 1888 | 2100 |
| Среднегодовой охват услугами питания | % | - | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Среднегодовой охват лечебными и оздоровительными услугами | % | - | 60,1% | 62,5% | 66,7% | 90,0% |
| Среднегодовой охват спортивными и рекреационными услугами | % | - | 9,4% | 14,1% | 22,6% | 22,4% |

Прогнозная структура заселения по видам номеров

| | КОМФОРТ | ДЕЛЮКС | АПАРТАМЕНТЫ |
|-------------|---------|--------|-------------|
| Одноместное | 30% | 30% | 30% |
| Двухместное | 70% | 60% | 60% |
| Трехместное | 0% | 10% | 10% |

Прогнозные среднегодовые цены на услуги

(руб. в сутки в ценах на 01.01.2013г.)

| ВИД УСЛУГИ | ЦЕНА, РУБ. |
|---|------------|
| Номер-комфорт (одноместный) | 2 400 |
| Номер-студия (двухместный) | 3 000 |
| Номер-делюкс (одноместный) | 3 400 |
| Номер-делюкс (двухместный) | 4 200 |
| Установка дополнительной кровати в номер-делюкс | 1 400 |
| Номер-апартаменты (одноместный) | 5 500 |
| Номер-апартаменты (двухместный) | 6 800 |
| Установка дополнительной кровати в номер-апартаменты | 2 250 |
| Завтрак | 400 |
| Обед и ужин | 1 200 |
| Медицинские услуги (лечебные и оздоровительные) | 1 800 |
| Машиноместо в многоуровневой парковке | 200 |
| Машиноместо на открытой автостоянке для личных автомобилей | 100 |
| Доля дополнительных расходов к стоимости проживания, завтрака и лечения | 33% |

Прогнозная среднегодовая стоимость путевки в СКК «Белокуриха-2»

(руб. в сутки на 1 человека, в ценах на 01.01.2013г.)

| | ТИП РАЗМЕЩЕНИЯ ПО НОМЕРАМ | | | | | |
|---|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | КОМФОРТ | | ДЕЛЮКС | | АПАРТАМЕНТЫ | |
| | одноместное | двухместное | одноместное | двухместное | одноместное | двухместное |
| ПРОЖИВАНИЕ 1 ЧЕЛ | 2400 | 1500 | 3400 | 2100 | 5500 | 3400 |
| ЗАВТРАК | 400 | | | | | |
| ОБЕД И УЖИН | 1200 | | | | | |
| ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ | 1800 | | | | | |
| КУРОРТНАЯ ПУТЕВКА (полный пансион с лечением) | 5800 | 4900 | 6800 | 5500 | 8900 | 6800 |

Оценка условно-переменных операционных расходов СКК «Белокуриха-2»

(в ценах на 01.01.2013 г.)

| | НА 1 МЕСТО В ДЕНЬ | НА 1 МЕСТО В ГОД |
|--|-------------------|------------------|
| Условно-переменные расходы, руб. – всего | 1 940,6 | 708 324 |
| в том числе: | | |
| Питание | 432,5 | 157 871 |
| Медицина | 116,5 | 42 509 |
| Административно-управленческий персонал | 211,6 | 77 239 |
| Служба продаж и маркетинга | 287,1 | 104 783 |
| Расходы, связанные с предоставлением услуг по проживанию | 51,0 | 18 630 |
| Зарплата и начисления, включая страховые выплаты и пр. | 748,7 | 273 286 |
| Прочие расходы (на спорт и отдых) | 93,2 | 34 007 |

Среднегодовая потребность в обслуживающем персонале - 1370 человек.

Среднемесячная заработная плата обслуживающего персонала в СКК «Белокуриха-2» - 19495 руб.:

- на 10% выше, чем в ЗАО «Курорт Белокуриха» (17723 руб.)
- на 21,8% выше, чем по Алтайскому краю (16008 руб.).

Уровень безработицы в Алтайском крае на конец 2012 года – 6,2% (РФ в целом – 5,2%).

Оценка удельных операционных условно-переменных расходов по видам санаторно-курортных услуг

(в ценах на 01.01.2013 г.)

| | НА 1 МЕСТО В ДЕНЬ | | НА 1 МЕСТО В ГОД | |
|------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | ВСЕГО | В ТОМ ЧИСЛЕ НДС | ВСЕГО | В ТОМ ЧИСЛЕ НДС |
| Проживание | 290,9 | 7,8 | 106 189 | 2 842 |
| Питание (трехразовое) | 709,3 | 66,0 | 258 900 | 24 082 |
| Оздоровление и лечение | 522,4 | 17,8 | 190 686 | 6 484 |
| Отдых и спорт | 417,9 | 14,2 | 152 549 | 5 187 |

Оценка годовых удельных операционных условно-постоянных расходов для бизнес-объектов СКК «Белокуриха-2» (в ценах на 01.01.2013 г.)

| | РУБ. НА 1 МЕСТО В ГОД* | | РУБ. НА 1М ² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ В ГОД | |
|--|------------------------|-----------------|---|-----------------|
| | ВСЕГО | В ТОМ ЧИСЛЕ НДС | ВСЕГО | В ТОМ ЧИСЛЕ НДС |
| Операционные условно-постоянные расходы - всего | 307 356 | 35 147 | 5 771,0 | 685,9 |
| В том числе: | | | | |
| Эксплуатация зданий и прилегающих территорий без учета коммунальных платежей | 90 689 | 13 834 | 1 702,8 | 285,7 |
| Коммунальные платежи | 59 834 | 9 127 | 1 123,5 | 171,4 |
| Ремонт | 79 888 | 12 186 | 1 500,0 | 228,8 |
| Налоги на землю, имущество, плата за загрязнение окружающей природной среды | 76 945 | 0 | 1 444,7 | 0,0 |

* с учетом всех объектов СКК Белокуриха-2

Операционные показатели деятельности СКК «Белокуриха-2» при выходе на проектную мощность

(в ценах на 01.01.2013 г.)

| | ВСЕГО | В СРЕДНЕМ НА 1 МЕСТО ПО НОРМАТИВНОМУ КОЛИЧЕСТВУ | | В СРЕДНЕМ НА 1 МЕСТО ПО ФАКТИЧЕСКОЙ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ | |
|--|-----------|--|---------|--|---------|
| | | за год | в год | в день | в год |
| | млн. руб. | тыс. руб. | руб. | тыс. руб. | руб. |
| Продажа услуг - всего (с НДС) | 4 736,5 | 1 578,8 | 4 325,5 | 2 255,5 | 6 179,4 |
| в том числе: | | | | | |
| Проживание | 1 871,6 | 623,9 | 1 709,2 | 891,2 | 2 441,8 |
| Лечение и оздоровление в отелях | 496,7 | 165,6 | 453,6 | 236,5 | 648,0 |
| Питание | 1 226,4 | 408,8 | 1 120,0 | 584,0 | 1 600,0 |
| Лечение и оздоровление в специализированных объектах | 745,0 | 248,3 | 680,4 | 354,8 | 972,0 |
| Отдых и спорт | 358,2 | 119,4 | 327,1 | 170,6 | 467,3 |
| Автостоянка | 38,5 | 12,8 | 35,2 | 18,3 | 50,2 |
| Операционные расходы - всего (с НДС) | 1 989,7 | 663,2 | 1 817,1 | 947,5 | 2 595,8 |
| в том числе НДС | 154,6 | 51,5 | 141,2 | 73,6 | 201,7 |
| НДС к уплате | 567,9 | 189,3 | 518,6 | 270,4 | 740,9 |
| Амортизация | 229,5 | 76,5 | 209,6 | 109,3 | 299,5 |
| Валовая прибыль | 1 949,4 | 649,8 | 1 780,2 | 928,3 | 2 543,2 |
| Налог на прибыль | 389,9 | 130,0 | 356,0 | 185,7 | 508,6 |
| Прибыль после налогообложения | 1 559,5 | 519,8 | 1 424,2 | 742,6 | 2 034,6 |
| Чистый операционный денежный поток | 1 789,0 | 596,3 | 1 633,8 | 851,9 | 2 334,0 |

Рентабельность продаж - 41,2%

Расчетная среднегодовая заполняемость - 70%

Прогнозный сводный отчет о прибылях и убытках и движении денежных средств СКК Белокуриха-2

(млн. руб. в ценах на 01.01.2013 г.)

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| Операционные доходы - всего (с НДС) | | | | 501,7 | 2 500,5 | 3 981,9 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 |
| Проживание | | | | 186,5 | 956,1 | 1 586,2 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 |
| Питание | | | | 168,0 | 780,1 | 1 103,7 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 |
| Оздоровление и лечение по месту размещения | | | | 52,5 | 269,2 | 446,5 | 496,7 | 496,7 | 496,7 | 496,7 |
| Оздоровление и лечение в специализированных учреждениях | | | | 68,2 | 328,8 | 497,1 | 745,0 | 745,0 | 745,0 | 745,0 |
| Спорт и отдых | | | | 20,6 | 143,1 | 325,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 |
| Автопарковка и аренда | | | | 5,8 | 23,2 | 23,2 | 38,5 | 38,5 | 38,5 | 38,5 |
| Операционные расходы - всего (с НДС) | | | | 248,0 | 1 213,1 | 1 876,6 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 |
| условно-переменные (без НДС): | | | | 132,5 | 643,4 | 983,3 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 |
| Заработная плата и начисления | | | | 43,9 | 216,1 | 337,9 | 417,3 | 417,3 | 417,3 | 417,3 |
| Обслуживание номеров и мест общего пользования в отелях | | | | 4,0 | 20,6 | 34,2 | 38,1 | 38,1 | 38,1 | 38,1 |
| Продукты питания и полуфабрикаты | | | | 41,2 | 191,3 | 270,6 | 300,7 | 300,7 | 300,7 | 300,7 |
| Лекарственные средства и медикаменты | | | | 7,1 | 34,3 | 51,8 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 |
| Предоставление спортивных и рекреационных услуг | | | | 0,9 | 6,1 | 13,9 | 15,3 | 15,3 | 15,3 | 15,3 |
| Административно-управленческие расходы | | | | 12,4 | 61,1 | 95,5 | 117,9 | 117,9 | 117,9 | 117,9 |
| Служба продаж и маркетинг | | | | 16,8 | 82,9 | 129,6 | 160,0 | 160,0 | 160,0 | 160,0 |
| Содержание территории и объектов общего пользования | | | | 6,2 | 31,0 | 49,8 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 |
| условно-постоянные (без НДС): | | | | 98,3 | 483,6 | 755,2 | 919,7 | 919,7 | 919,7 | 919,7 |
| Эксплуатация (без коммунальных расходов) | | | | 21,8 | 107,8 | 169,0 | 203,6 | 203,6 | 203,6 | 203,6 |
| Коммунальные расходы | | | | 14,4 | 71,1 | 111,5 | 134,4 | 134,4 | 134,4 | 134,4 |
| Ремонт | | | | 19,2 | 94,9 | 148,9 | 179,4 | 179,4 | 179,4 | 179,4 |
| Налоги на имущество и землю, плата за загрязнение ОПС | | | | 18,5 | 91,4 | 143,4 | 172,8 | 172,8 | 172,8 | 172,8 |
| Амортизация имущества | | | | 24,3 | 118,4 | 182,3 | 229,5 | 229,5 | 229,5 | 229,5 |
| НДС на приобретенные товары и услуги | | | | 17,2 | 86,1 | 138,1 | 154,6 | 154,6 | 154,6 | 154,6 |
| НДС к уплате | | | | 59,3 | 295,3 | 469,3 | 567,9 | 567,9 | 567,9 | 567,9 |
| Валовая операционная прибыль | | | | 194,4 | 992,1 | 1 636,0 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 |
| Налог на прибыль организаций | | | | 38,9 | 198,4 | 327,2 | 389,9 | 389,9 | 389,9 | 389,9 |
| Чистая операционная прибыль | | | | 155,5 | 793,7 | 1 308,8 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 |
| Чистый операционный денежный поток | | | | 179,8 | 912,1 | 1 491,2 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 |
| Инвестиции с НДС | 781,5 | 120,3 | 2 515,7 | 4 429,3 | 3 030,7 | 842,9 | | | | |
| Возврат НДС | | | 446,0 | 675,7 | 462,3 | 128,6 | | | | |
| Терминальная стоимость | | | | | | | | | | |
| Чистый денежный поток | -781,5 | -120,3 | -2 069,7 | -3 573,9 | -1 656,3 | 776,8 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 |
| Накопленный чистый денежный поток | -781,5 | -901,8 | -2 971,4 | -6 545,3 | -8 201,6 | -7 424,8 | -5 635,7 | -3 846,7 | -2 057,6 | -268,6 |

Прогнозный сводный отчет о прибылях и убытках и движении денежных средств СКК Белокуриха-2 (млн. руб. в ценах на 01.01.2013 г.)

| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Операционные доходы - всего (с НДС) | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 | 4 736,5 |
| Проживание | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 | 1 871,6 |
| Питание | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 | 1 226,4 |
| Оздоровление и лечение по месту размещения | 496,7 | 496,7 | 496,7 | 496,7 | 496,7 | 496,7 | 496,7 | 496,7 | 496,7 | 496,7 |
| Оздоровление и лечение в специализированных учреждениях | 745,0 | 745,0 | 745,0 | 745,0 | 745,0 | 745,0 | 745,0 | 745,0 | 745,0 | 745,0 |
| Спорт и отдых | 358,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 | 358,2 |
| Автопарковка и аренда | 38,5 | 38,5 | 38,5 | 38,5 | 38,5 | 38,5 | 38,5 | 38,5 | 38,5 | 38,5 |
| Операционные расходы - всего (с НДС) | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 | 2 219,2 |
| условно-переменные (без НДС): | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 | 1 144,9 |
| Заработная плата и начисления | 417,3 | 417,3 | 417,3 | 417,3 | 417,3 | 417,3 | 417,3 | 417,3 | 417,3 | 417,3 |
| Обслуживание номеров и мест общего пользования в отелях | 38,1 | 38,1 | 38,1 | 38,1 | 38,1 | 38,1 | 38,1 | 38,1 | 38,1 | 38,1 |
| Продукты питания и полуфабрикаты | 300,7 | 300,7 | 300,7 | 300,7 | 300,7 | 300,7 | 300,7 | 300,7 | 300,7 | 300,7 |
| Лекарственные средства и медикаменты | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 |
| Предоставление спортивных и рекреационных услуг | 15,3 | 15,3 | 15,3 | 15,3 | 15,3 | 15,3 | 15,3 | 15,3 | 15,3 | 15,3 |
| Административно-управленческие расходы | 117,9 | 117,9 | 117,9 | 117,9 | 117,9 | 117,9 | 117,9 | 117,9 | 117,9 | 117,9 |
| Служба продаж и маркетинг | 160,0 | 160,0 | 160,0 | 160,0 | 160,0 | 160,0 | 160,0 | 160,0 | 160,0 | 160,0 |
| Содержание территории и объектов общего пользования | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 |
| условно-постоянные (без НДС): | 919,7 | 919,7 | 919,7 | 919,7 | 919,7 | 919,7 | 919,7 | 919,7 | 919,7 | 919,7 |
| Эксплуатация (без коммунальных расходов) | 203,6 | 203,6 | 203,6 | 203,6 | 203,6 | 203,6 | 203,6 | 203,6 | 203,6 | 203,6 |
| Коммунальные расходы | 134,4 | 134,4 | 134,4 | 134,4 | 134,4 | 134,4 | 134,4 | 134,4 | 134,4 | 134,4 |
| Ремонт | 179,4 | 179,4 | 179,4 | 179,4 | 179,4 | 179,4 | 179,4 | 179,4 | 179,4 | 179,4 |
| Налоги на имущество и землю, плата за загрязнение ОПС | 172,8 | 172,8 | 172,8 | 172,8 | 172,8 | 172,8 | 172,8 | 172,8 | 172,8 | 172,8 |
| Амортизация имущества | 229,5 | 229,5 | 229,5 | 229,5 | 229,5 | 229,5 | 229,5 | 229,5 | 229,5 | 229,5 |
| НДС на приобретенные товары и услуги | 154,6 | 154,6 | 154,6 | 154,6 | 154,6 | 154,6 | 154,6 | 154,6 | 154,6 | 154,6 |
| НДС к уплате | 567,9 | 567,9 | 567,9 | 567,9 | 567,9 | 567,9 | 567,9 | 567,9 | 567,9 | 567,9 |
| Валовая операционная прибыль | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 | 1 949,4 |
| Налог на прибыль организаций | 389,9 | 389,9 | 389,9 | 389,9 | 389,9 | 389,9 | 389,9 | 389,9 | 389,9 | 389,9 |
| Чистая операционная прибыль | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 | 1 559,5 |
| Чистый операционный денежный поток | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 |
| Инвестиции с НДС | | | | | | | | | | |
| Возврат НДС | | | | | | | | | | |
| Терминальная стоимость | | | | | | | | | | 16920,5 |
| Чистый денежный поток | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 1 789,0 | 18709,6 |
| Накопленный чистый денежный поток | 1 520,5 | 3 309,5 | 5 098,6 | 6 887,6 | 8 676,7 | 10465,7 | 12254,8 | 14043,8 | 15832,9 | 34542,4 |

СТАРТОВЫЕ ГИПОТЕЗЫ

70% среднегодовой заполняемости

Реальная годовая ставка
дисконтирования - 10,6%

ФИНАНСОВАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА В ЦЕЛОМ

(в ценах на 01.01.2013 г.)*

| | | | | | |
|---|-------------------|---|-----------|---|------------------|
| Требуемые инвестиции | 10,008 млрд. руб. | Real IRR (реальная внутренняя норма доходности проекта) | 16,1% | NPV (чистая текущая стоимость проекта) | 4,372 млрд. руб. |
| Чистый годовой операционный денежный поток | 1,789 млрд. руб. | ROIC (рентабельность инвестированного капитала) | 15,9% | dPI (дисконтированный индекс доходности инвестиций) | 58,3% |
| Налоговые отчисления в бюджеты всех уровней | 1,302 млрд. руб. | PBP (простой период окупаемости) | 10,2 года | dPBP (дисконтированный период окупаемости) | 14,5 года |

Инвестиции на одно место - 3,336 млн. руб.

Чистый годовой операционный денежный
поток - 596,2 тыс. руб. на 1 место

* Номинальная внутренняя норма доходности (nominal IRR) - 24,2%. Номинальная ставка дисконтирования - 18,5%, реальная - 10,6%. Требуемая номинальная доходность на собственный капитал - 18,5%. Доля собственных средств в частных инвестициях - 100%. Прогнозная годовая инфляция - 7,2%.

Прогнозные показатели рентабельности

СТАРТОВЫЕ ГИПОТЕЗЫ

70% среднегодовой заполняемости

80% среднегодовой заполняемости

ФИНАНСОВАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА В ЦЕЛОМ

(в ценах на 01.01.2013 г.)

| | | | |
|--|-------------------|--|-------------------|
| Требуемые инвестиции | 10,008 млрд. руб. | Требуемые инвестиции | 10,008 млрд. руб. |
| Дисконтированный период окупаемости | 14,5 лет | Дисконтированный период окупаемости | 12,1 лет |
| Реальная внутренняя норма доходности проекта | 16,1% | Реальная внутренняя норма доходности проекта | 18,8% |

Среднегодовая заполняемость действующего курорта «Белокуриха» составляет 80%. При расчете финансовых показателей СКК «Белокуриха-2» исходя из 80-процентной заполняемости срок окупаемости проекта сокращается с 14,5 до 12,1 лет

Влияние основных параметров проекта на финансовые показатели

(млн. руб. в ценах на 01.01.2013 г.)*

| ПОКАЗАТЕЛИ | | ЗНАЧЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ | | | | |
|---------------------------------------|------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|
| Заполняемость | | 60% | 65% | 70% | 75% | 80% |
| NPV | млрд. руб. | 2,174 | 3,273 | 4,372 | 5,466 | 6,559 |
| dPBP | лет | 19,4 | 16,4 | 14,5 | 13,1 | 12,1 |
| ROIC | % | 12,6% | 14,2% | 15,9% | 17,5% | 19,2% |
| Nominal IRR | % | 13,4% | 14,8% | 16,1% | 17,5% | 18,8% |
| Real IRR | % | 21,6% | 23,0% | 24,5% | 25,9% | 27,3% |
| Изменение объема требуемых инвестиций | | -10% | -5% | 0% | +5% | +10% |
| NPV | млрд. руб. | 5,125 | 4,748 | 4,372 | 3,996 | 3,619 |
| dPBP | лет | 12,9 | 13,7 | 14,5 | 15,4 | 16,4 |
| ROIC | % | 17,9% | 16,8% | 15,9% | 15,0% | 14,3% |
| Nominal IRR | % | 17,8% | 16,9% | 16,1% | 15,4% | 14,8% |
| Real IRR | % | 26,2% | 25,3% | 24,5% | 23,8% | 23,1% |
| Изменение цен на оказываемые услуги | | -10% | -5% | 0% | +5% | +10% |
| NPV | млрд. руб. | 2,244 | 3,308 | 4,372 | 5,434 | 6,495 |
| dPBP | лет | 19,1 | 16,3 | 14,5 | 13,2 | 12,2 |
| ROIC | % | 12,7% | 14,3% | 15,9% | 17,5% | 19,1% |
| Nominal IRR | % | 13,5% | 14,8% | 16,1% | 17,4% | 18,7% |
| Real IRR | % | 21,7% | 23,1% | 24,5% | 25,9% | 27,3% |

* Номинальная ставка дисконтирования - 18,5%, реальная - 10,6%. Требуемая номинальная доходность на собственный капитал - 18,5%. Доля собственных средств в частных инвестициях - 100%. Прогнозная годовая инфляция - 7,2%.

Сводная финансовая информация по инвестиционным модулям

(млн. руб. в ценах на 01.01.2013 г.)

| № И НАИМЕНОВАНИЕ МОДУЛЯ | | ТРЕБУЕМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ, МЛН. РУБ. | FCF, МЛН. РУБ. | NPV, МЛН. РУБ. | PBP, ЛЕТ** | ROIC*** |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|------------|---------|
| 1 | Управление* | 2 051,2 | 48,5 | -1266,3 | - | 0,0% |
| 2 | Оздоровление и лечение* | 695,1 | 178,2 | 699,8 | 10,0 | 23,6% |
| 3 | Отдых и спорт* | 1 298,3 | 222,5 | 550,3 | 14,4 | 15,1% |
| 4.1 | Размещение | 1 810,5 | 294,6 | 669,5 | 15,2 | 14,3% |
| 4.2 | Размещение повышенной комфортности | 1 637,0 | 305,2 | 635,7 | 16,1 | 16,6% |
| 4.3 | Размещение (семейный отдых) | 896,7 | 175,8 | 486,9 | 13,2 | 17,6% |
| 4.4 | Размещение | 405,2 | 73,6 | 205,1 | 13,2 | 16,2% |
| 4.5 | Размещение | 405,7 | 73,6 | 204,7 | 13,2 | 16,1% |
| 4.6 | Размещение | 259,7 | 45,8 | 122,0 | 13,6 | 15,7% |
| 4.7 | Размещение | 403,1 | 73,6 | 207,0 | 13,1 | 16,3% |
| 4.8 | Размещение | 312,6 | 54,1 | 123,6 | 15,1 | 15,3% |
| 4.9 | Размещение | 259,7 | 45,8 | 108,3 | 14,8 | 15,7% |
| 4.10 | Размещение | 403,1 | 73,6 | 184,0 | 14,3 | 16,3% |
| 4.11 | Размещение | 286,3 | 50,0 | 115,8 | 15,0 | 15,5% |
| 4.12 | Размещение | 407,0 | 73,6 | 180,8 | 14,4 | 16,1% |
| 4.13 | Размещение | 267,7 | 51,2 | 133,3 | 13,8 | 17,1% |
| 4.14 | Размещение (семейный отдых) | 465,9 | 86,9 | 224,2 | 13,9 | 16,6% |
| 4.15 | Размещение (семейный отдых) | 489,3 | 88,9 | 220,9 | 14,3 | 16,2% |
| В ЦЕЛОМ ПО СКК «БЕЛОКУРИХА-2»**** | | 10 007,8 | 1 789,0 | 4372,0 | 14,5 | 15,9% |

* показатели инвестиционных модулей «Управление» и «Оздоровление и лечение» учтены в показателях инвестиционных модулей 4.1-4.15, показатели по модулю «Отдых и спорт» учитывают плату за подключение к сетям в размере 286,0 млн. руб.

** дисконтированный период окупаемости инвестиций, включает 6-летний период проектных и строительных работ, реальная ставка дисконтирования 10,8%, номинальная ставка дисконтирования - 18,5%.

*** отношение годовой чистой операционной прибыли к величине требуемых инвестиций

**** реальная внутренняя норма доходности по СКК «Белокуриха-2» в целом составляет 16,1%, номинальная - 24,5%, простой период окупаемости равен 10,2 годам.

Информация об инициаторе проекта

ЗАО «Курорт Белокуриха» - один из ведущих операторов санаторно-курортных услуг в России, градообразующее предприятие города Белокуриха, созданное 16 февраля 1993 года

В его состав входят

- Санаторий «Белокуриха»
- Санаторий «Сибирь»
- Санаторий «Катунь»
- Курортная поликлиника
- Оздоровительный центр «Водный мир»
- Оздоровительный комплекс «Сибирская деревня»
- Туристический комплекс «Конный двор»

Компания имеет **19 офисов продаж** в 15 городах России, а также располагает собственным производственным комплексом

- Ремонтно-строительное управление
- Службу эксплуатации
- Энергомеханический участок
- Участок текущего благоустройства

В 2012 году **доходы** ЗАО «Курорт Белокуриха» составили **1257,7** млн. руб., в том числе санаторно-курортные услуги - **1215,7** млн. руб.



ЗАО «Курорт Белокуриха»

держатель лицензии на право пользования белокурихинским месторождением минеральных вод

Все санатории ЗАО «Курорт Белокуриха» имеют сертификат соответствия качества **санаторно-курортных услуг высшей категории**, здравницы сертифицированы на категорию «три звезды». ЗАО «Курорт Белокуриха» – единственное на курорте санаторно-курортное учреждение, имеющее лицензию на **100 видов медицинских работ и услуг по 4 видам медицинской деятельности** (санаторно-курортной, доврачебной, амбулаторно-поликлинической и стационарной).

Одномоментно в санаториях организации оздоравливаются **1600 человек**, в год - около **30 тысяч**.

Здравницы компании работают по **девяти основным направлениям**

- Заболевания костно-мышечной системы
- Заболевания сердечно-сосудистой системы
- Заболевания нервной системы
- Заболевания мочеполовой системы
- Заболевания органов дыхания
- Заболевания пищеварения
- Заболевания эндокринной системы и обмена веществ
- Заболевания кожи и подкожной клетчатки
- Гинекологические заболевания



ОАО СИАСК

ОАО «СИАСК» является частью Группы компаний «СИАСК» наряду с ООО «СИАСК-Энерго», ООО «СИАСК-Девелопмент», ООО «СИАСК-Н», ООО «СМУ-СИАСК» и ООО «СИАСК-Энергогазсервис».

ОАО «СИАСК» – одно из **ведущих проектных предприятий Новосибирска**, объединяющее более **двухсот** высококвалифицированных сотрудников: архитекторов, конструкторов, специалистов по генеральному плану, наружным коммуникациям, инженерному оборудованию

Акционерное общество организовано в 1993 году на базе регионального проектного института «Сибкурортпроект», основанного в 1954 году. За эти годы предприятием разработаны **десятки проектов**, которые затем реализованы на практике. Среди них – проектирование спортивно-оздоровительного комплекса «Манжерок», проектирование и строительные работы по реконструкции НИИ патологии кровообращения им. Мешалкина Н.Е. По проекту организации построены санаторий «Ключи» (Томская область), санаторий «Зори Алтая» (Алтайский край), профилакторий «Алтай Rezort», санатории «Сибирь» и «Катунь», курорты «Карачи», «Дарасун», «Ангара».

В 2012 году выручка Группы компаний «Сиаск» составила 635,4 млн. руб.



Основные принципы участия в проекте для инвесторов

- Согласие с целями и задачами проекта
- Согласие с градостроительными нормами проекта
- Согласие с экологическими нормами проекта
- Согласие на применение правовой формы «простого товарищества» для организации взаимодействия групп частных участников проекта;

Порядок вхождения в проект

Приобретение
земельного участка

Подписание регламентирующих
документов с Дирекцией
строительства
СКК «Белокуриха-2»

Утверждение товариществом
плана реализации работ
на выделенном участке

Порядок регулирования отношений между участниками проекта

УСЛОВИЯ ПРОЕКТА ПРЕДУСМАТРИВАЮТ:

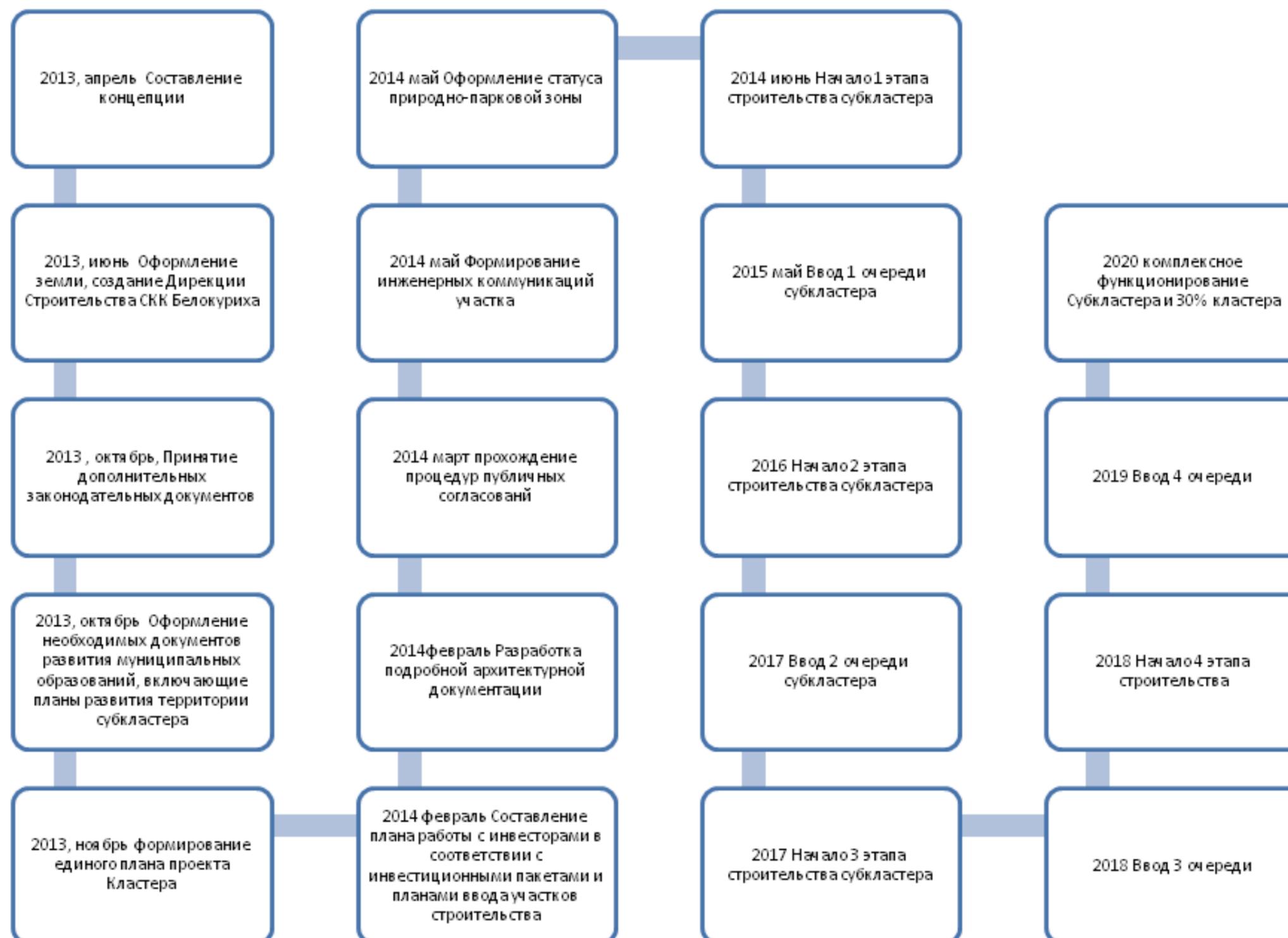
РЕГУЛЯЦИИ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ДОБРОСОВЕСТНОЕ ИСПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТА,
ПРЕДУСМОТРЕННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ, ВЗЯТЫМИ НА СЕБЯ ПАРТНЕРАМИ

ЗАЩИТУ ПРАВ КАЖДОГО ИЗ УЧАСТНИКОВ

РЕГЛАМЕНТ КОМПЕНСАЦИИ УБЫТКОВ, ПОНЕСЕННЫХ ПАРТНЕРАМИ ПО ВИНЕ ДРУГ ДРУГА

МЕХАНИЗМЫ МИНИМИЗАЦИИ РИСКОВ, ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ
БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕМ И ПРОЦЕДУРАМИ СТРАХОВАНИЯ

Дорожная карта проекта



Контактная информация

ОАО «СИАСК»

Приемная:

тел. (383) 243-01-97

факс (383) 243-04-79

siask@yandex.ru

Руководитель проекта

ЕВГЕНИЙ БАРАНОВ

тел. моб. +7-913-380-3831

baranovramm@gmail.com

ЗАО «Курорт Белокуриха»

Заместитель генерального директора
по стратегическому развитию

ОЛЕГ АКИМОВ

тел. (38577) 21-860

тел. моб. +7-905-080-23-67

akimovo@mail.ru

