

Туристско-гостиничный комплекс при въезде в г. Боровск

2021

Инициатор проекта: Калужская область

Калужская область



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- Туристско-гостиничный комплекс, расположенный на въезде в г. Боровск.
- Основные продукты – услуги гостиничного комплекса, экскурсии.



СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИИ



ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ

- 150 млн руб. – потребность в инвестициях
- Форма инвестиций: кредит на сумму 105 млн руб. на 10 лет со ставкой не более 8,5% годовых в рублях.



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Текущий статус	Подготовлен проект, сделаны предварительные экономические расчеты
Ежегодная выручка	44,8 млн руб.
Общий объем инвестиций EBITDA	150 млн руб.
Рентабельность EBITDA, %	41,2%
NPV	25,5 млн руб.
IRR	21,45%
PI	1,28
Ставка дисконтирования	12,5%
Срок окупаемости (DPBP)	8,2 лет
Период планирования проекта	10 лет
Срок проведения работ по реконструкции	12 месяцев

**Местонахождение:**

Калужская область,
Боровский район

**Отрасль:**

гостиничный бизнес

**Тип проекта:**

Создание современного гостинично-туристического комплекса

- Номерной фонд предполагаемого проекта – минимум 30 номеров
- Расположение проекта на Въезде в город Боровск является наиболее удачным, так как находится в легкой транспортной доступности для жителей Калуги и Калужской области, а также соседних регионов.
- Данный проект предполагает оказывать следующие услуги:
- 1. Услуги гостиничного комплекса – гостиница на 30 двухместных номеров, оборудованных соответствующим образом. Из них: -20 номеров с большой двуспальной кроватью, -10 номеров с двумя отдельными кроватями
- 2. Услуги общественного питания – при гостинице планируется разместить ресторан на 80 посадочных мест.
- 3. На территории гостиницы планируется платная автомобильная стоянка на 50 автомобилей, услугами которой могут пользоваться как лица, проживающие в гостинице (по выгодным ценам, которые на 50% ниже), так и посторонние лица.
- 4. Помимо этого, гостиница сдаёт в аренду площади, на которых могут располагаться: а) киоск «Роспечати»; б) киоск сувениров; в) приемный пункт почтового отделения связи.
- Помимо этого, гостиницей предоставляется целый комплекс сопутствующих услуг в соответствии с пожеланиями клиентов: заказ билетов в театры и кинотеатры, на стадионы, концерты и т.д., предоставление информации справочного характера, предоставление гида, переводчика и т.п. – одним словом, стандартный набор услуг.

**Инициатор проекта:**

Калужская область

**Проектная мощность в год:**

годовой доход – 44,8 млн руб.



212

инвестиционных
проектов
реализуется

более 1 трлн руб.

объем инвестиций
с 2006 года

2020

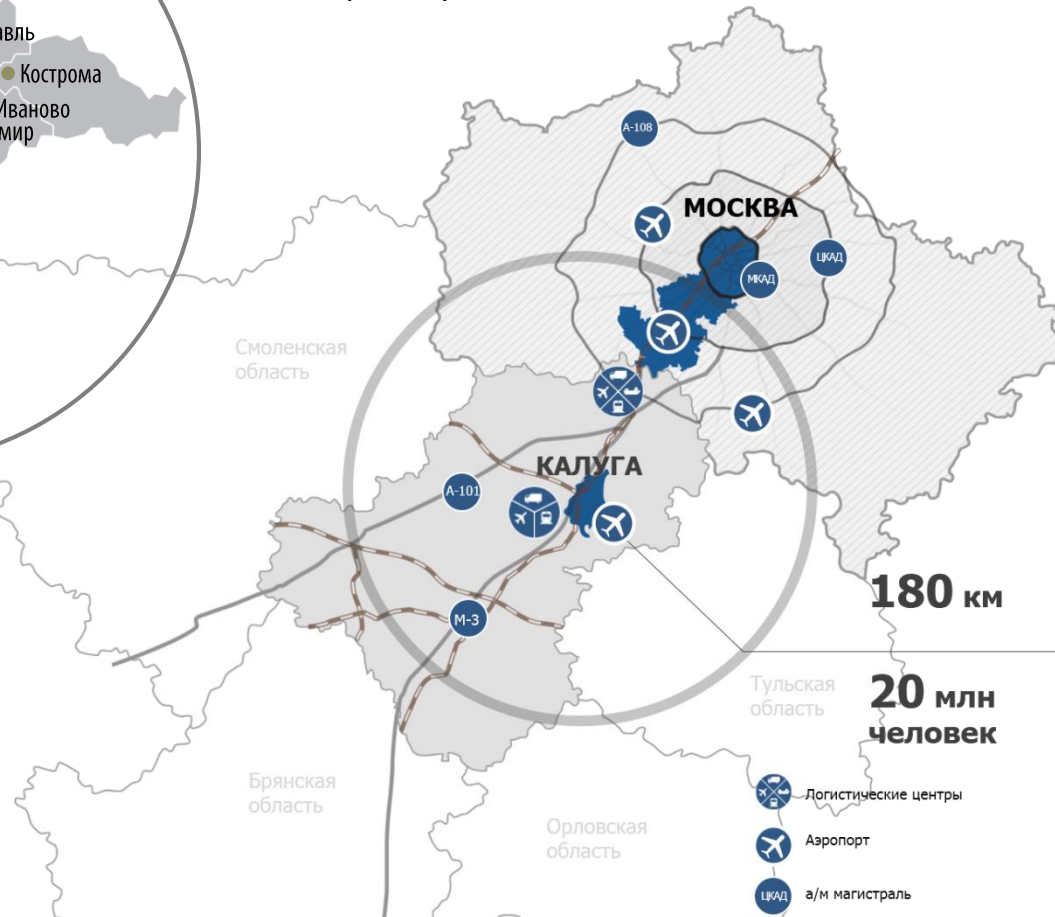
2021

Разработка проектной
документации

Ввод в эксплуатацию
объекта

Строительство объекта и инфраструктуры.
Привлечение финансирования

Приобретение оборудования.
Монтаж оборудования.



180 км

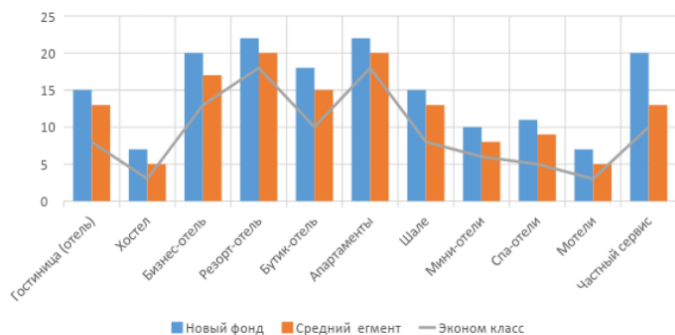
20 млн
человек

- Логистические центры
- Аэропорт
- а/м магистраль

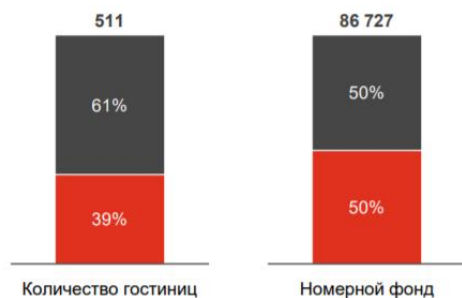
Доля рынка по типам гостиниц на 2019 г.



Плановая окупаемость гостиниц в 2019 г.



Структура рыночного предложения по номерному фонду и количеству гостиниц



ОТРАСЛЕВЫЕ ТРЕНДЫ

- Гостиничный бизнес традиционно остается востребованной услугой с сильно сегментированным акцентом. Только в этой сфере можно встретить большое разнообразие качества, сервиса.
- Ежегодный анализ рынка гостиниц подтверждает всегда имеющуюся емкость бизнеса, во всяком случае для тех, кто готов войти в неконкурентоспособную среду.
- На вершине рейтингов как всегда крупные компании, все больше обретающие черты сетевого ритейлинга с агрессивными методами продвижения.
- Открытие собственного дела по гостиничному направлению относится к категории долгосрочных инвестиций.

РЕГИОНЫ С ВЫСОКИМ РАЗВИТИЕМ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА

- Высокая интенсивность гостиничного бизнеса представлена в регионах высокой проходимости туристического потока. Это федеральные столицы Москва, Санкт-Петербург, а теперь и Симферополь.
- Всегда много постояльцев и командированных в курортной зоне – Сочи, Калининград и побережье черного моря. Не менее востребовано направление бизнеса в индустриальных центрах – Екатеринбурге, Красноярске и Новосибирске. В составе ожидающих клиентского потока десятая часть регионов, встречающих гостей, приехавших на различные фестивали или с целью изучения культурного наследия.

150

 млн руб.

потребность в финансировании
проекта

25,5

 млн руб.

чистая приведенная стоимость (NPV)

8,2

 лет

простой срок окупаемости (PBP)

18,5

 млн руб.

EBITDA

3,9

EV/EBITDA

21,45

 %

внутренняя норма доходности (IRR)

9,9

 лет

дисконтированный срок окупаемости

41,2

EBITDA, %

1,28

PI



УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА

предоставление кредита в объеме 105 млн рублей на 10 лет под не более 8,5% годовых в рублях, с отсрочкой выплаты суммы основного долга на 24 месяца.

Налог	Реестр инвестиционных проектов (при условии фактически осуществленного объема инвестиций в размере от 100 млн. рублей)				
Налог на прибыль организаций	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="353 401 517 651">Федеральный бюджет</td> <td data-bbox="523 365 1810 651"> 3 % (2 % с 2025 года) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="353 679 517 929">Региональный бюджет</td> <td data-bbox="523 651 1810 929"> 13,5 %* на срок от 1 до 4 лет в зависимости от объема инвестиций * действует до 01.01.2023 г. </td> </tr> </table>	Федеральный бюджет	3 % (2 % с 2025 года)	Региональный бюджет	13,5 %* на срок от 1 до 4 лет в зависимости от объема инвестиций * действует до 01.01.2023 г.
Федеральный бюджет	3 % (2 % с 2025 года)				
Региональный бюджет	13,5 %* на срок от 1 до 4 лет в зависимости от объема инвестиций * действует до 01.01.2023 г.				
Налог на имущество организаций	освобождение от 1 до 3 лет в зависимости от объема инвестиций				



Инициатор проекта

Калужская область

Контактные данные

Гапонова Екатерина
Руководитель направления по работе с инвесторами
ГАУ «АРРКО»
Тел.: + 7 (915) 892 22 02
e-mail: kg@arrko.ru
investkaluga.com