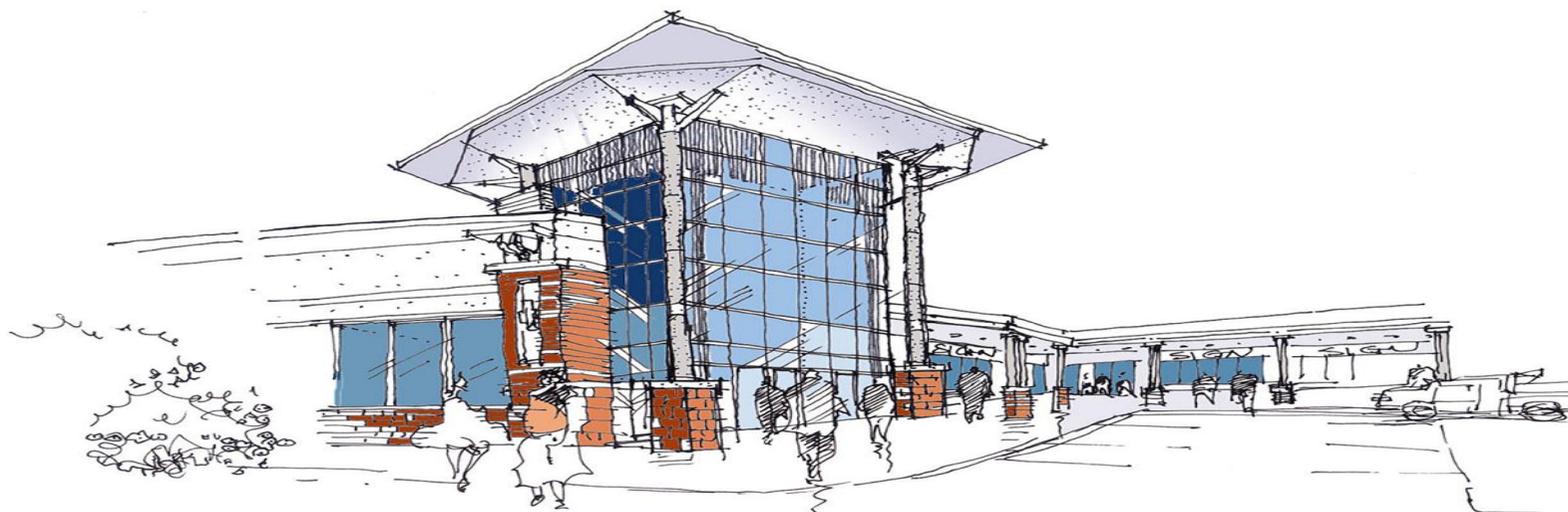


ООО «Эльбрус»

**Проект строительства первого
торгово-развлекательного центра «Эльбрус»
в городе Рязань**



Рязань 2010







ООО «Эльбрус»

Общая информация и маркетинговые исследования

Причины выбора города Рязань в качестве претендента для запуска проекта «Эльбрус».
Тип – районный. Площадь строений – 20 000 квадратных метров.

Географические

- ✓ Рязань находится в южной части центрального региона, что удлиняет сезон активного шоппинга для центров шаговой доступности.
- ✓ Рязань является крупным транспортным узлом, связывающим столицу и юг России. Что является плюсом для поставок товаров для крупных сетевых компаний.

Демографические

- ✓ Население Рязани и ближнего пригорода составляет более 523 тыс. человек.
- ✓ Средний возраст населения в данном районе г. Рязани после окончания строительства жилых новостроек составит по нашим оценкам – 40 лет.

Социальные

- ✓ Среднедушевой доход населения в данном районе Рязани на 1 человека составляет не менее 15 000 рублей - более половины строящегося жилья планируется к продаже.
- ✓ Количество зарегистрированных автомобилей 55 тыс. шт. на 200 тыс. населения нового района.

ООО «Эльбрус»

Общая информация и маркетинговые исследования

Принципы выбора земельного участка и его планировки

Топография

- ✓ Участок расположен на восточной стороне Рязани – Октябрьском районе и занимает площадь 3 га.
- ✓ Площадка ровная, без существенных уклонов.
- ✓ Участок имеет удобное расположение в части подвода коммуникаций.

Локация

- ✓ Участок расположен рядом с жилой застройкой.
- ✓ Участок расположен в центре строящегося района площадью более 1 млн. м² жилья.
- ✓ После застройки – торговый центр окажется в центре нового микрорайона с населением более 200 тыс.

Планировка

- ✓ На территории участка планируется создать:
 - комплекс зданий по размещению торговых зон и зон выгрузки товаров – 20 000 м²;
 - бесплатную парковку для посетителей – 10 000 м².

ООО «Эльбрус»

Текущее состояние проекта

По состоянию на март 2010 года:

- ✓ Закончены маркетинговые исследования проекта, согласована и утверждена концепция.
- ✓ Сформирован бюджет проекта в целом и бюджет проектных и строительно-монтажных работ.
 - Общий бюджет проекта – 45 млн. долл.
- ✓ Приобретен в собственность участок под застройку.
 - Площадь – 3 Га. Месторасположение – Октябрьский район города
- ✓ Разработан и согласован с арендаторами архитектурный проект торгового центра. Разработчик – ООО «Промгражданпроект – 2»
- ✓ Заключен договор генподряда.
 - Генеральный подрядчик – ЗАО «СтромМех»

РЯЗАНЬ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Спортивно-рекреационные комплексы

- Стадионы, спорткомплексы
- Автотрам, мотоспорт, комплекс
- Битбол, лыжные трассы
- Горно-лыжный спорт
- Водно-спортивные комплексы
- Велоспорт
- Ледовый дворец
- Яхт-клуб

- Пляжи
- Зоны отдыха
- природно-рекреационная зона (пш. рр. Ока, Трубежа)

Особо охраняемые природные территории

- Природные парки
- Заклассифицированные территории
- Памятники природы регионального значения
- Особо охраняемые природные территории местного значения

- Памятники истории и культуры
- Охраняемые зоны памятников истории и культуры

- Охраняемая зона Кремля
- Охраняемая зона памятников
- Заповедная зона древнего ядра и исторической части Рязани

- Городская черта
- Границы адм. районов
- Реки, ручьи

ПРОЕКТНОЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Жилые зоны

- многоэтажная многоквартирная жилая застройка
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- малоэтажная индивидуальная жилая застройка с участками садово-дачных участков

Общественно-деловые зоны

- историко-архитектурный музей-заповедник "Рязанский Кремль"
- городской центр - историческое ядро города
- учреждения здравоохранения и социальной защиты
- образовательные учреждения среднего профессионального и высшего профессионального образования
- спортивные комплексы и сооружения
- прочие обслуживающие и деловые объекты
- общественно-жилая зона
- многофункциональная деловая и обслуживающая зона

Рекреационные зоны

- городские парки, скверы, бульвары
- лесопарки, городские леса
- пляжи

Производственные зоны

- промышленные предприятия
- коммунально-складские организации

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

- территория железной дороги
- объекты транспортной инфраструктуры
- объекты инженерной инфраструктуры

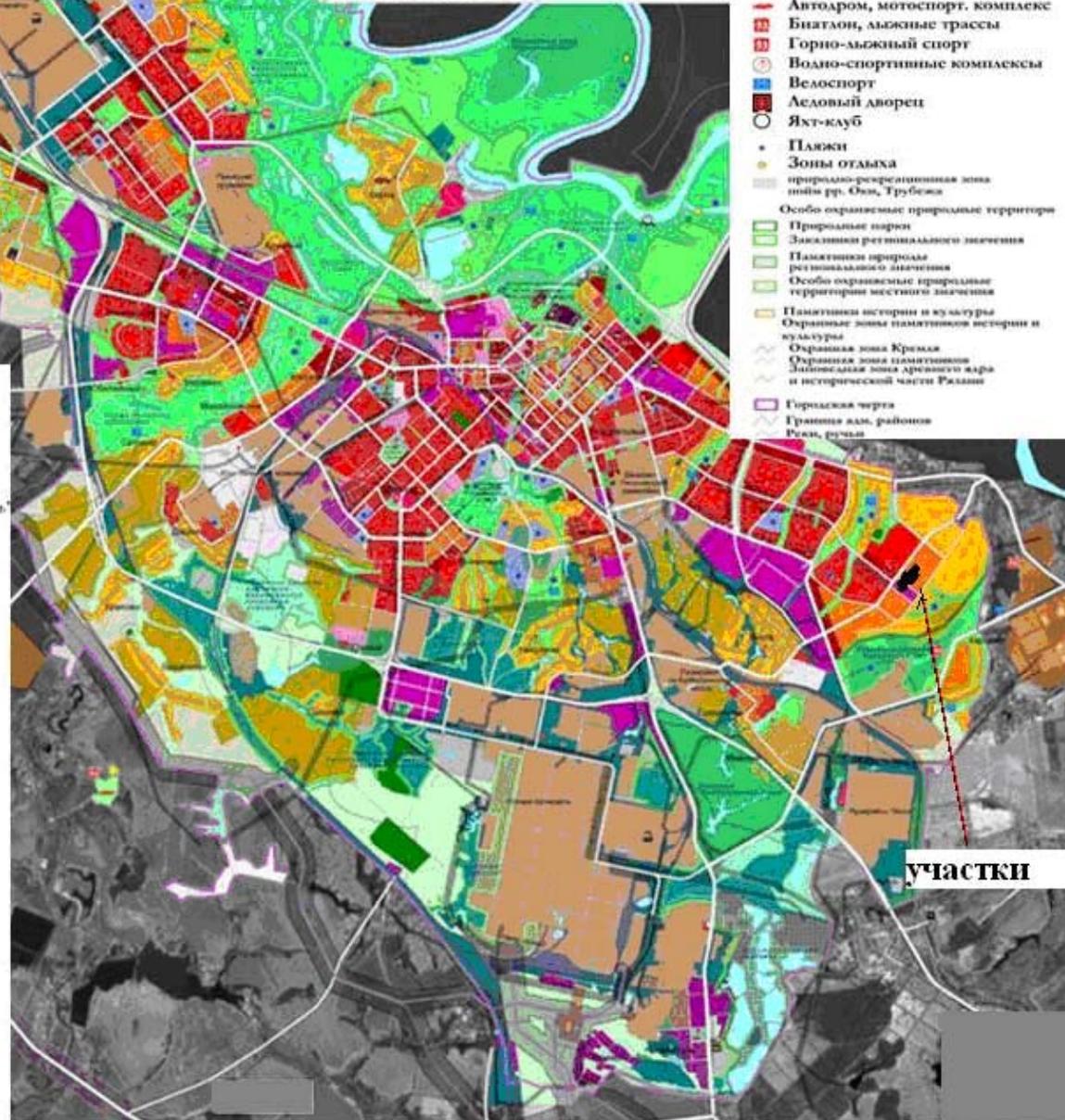
Зоны специального назначения

- кладбища
- рекультивация полигонов промышленных отходов и свалки ТБО

Зоны сельскохозяйственного использования

Прочие (иные) зоны

- оселение специального назначения
- индустриальные
- прочие городские территории
- Водные поверхности



участки

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта

На ООО «Эльбрус» выделены активы:

- земельный участок в собственности 3 Га.

Кадастровые номера участков: 62:29:011 00 06:0024, 62:29:011 00 06:0023;

- полный комплект проектной документации на торгово-развлекательный центр, включая автономную котельную и электрическую подстанцию;
- генеральный план размещения торгово-развлекательного центра согласован с администрацией г. Рязани и соответствует перспективному плану развития города;
- проектная документация на подключение к внешним сетям (электричество, газ, водопровод, канализация, телефонизация);
- получено положительное заключение государственной экспертизы управления архитектуры и градостроительства администрации Рязанской области;
- выполнено инвестиционное соглашение с администрацией города (335 тыс. \$);
- оплачено технологическое присоединение к электрическим сетям на 3 мГВт в размере 944 тыс. \$;
- получено разрешение на строительство № RU62361000-140/2008/РС от администрации г. Рязани на строительство торгово-развлекательного центра «Эльбрус».

Стоимость продажи ООО «Эльбрус» 7 млн. долл.

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта

Бюджет и сроки СМР укрупнено поквартально

Наименование статей расходов	III квартал 2010 сумма затрат, \$	IV квартал 2010 сумма затрат, \$	I квартал 2011 сумма затрат, \$	II квартал 2011 сумма затрат, \$	III квартал 2011 сумма затрат, \$	IV квартал 2011 сумма затрат, \$	ИТОГО
Строительно-монтажные работы	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	31 800 000
Строительство котельной		800 000			400 000		1 200 000
Исполнение функций технического заказчика	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	1 140 000
Канализация/ водоснабжение	600 000	600 000	600 000				1 800 000
Газ	100 000	700 000					800 000
Электричество	1 600 000						1 600 000
ИТОГО:	7 790 000	7 590 000	6 090 000	5 490 000	5 890 000	5 490 000	38 340 000

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта

Резюмируя затратную часть проекта можно сказать:

- ✓ Общая стоимость проекта составляет – 45 млн. долл. США.
- ✓ Соответственно на сегодняшний день необходимо вложить в проект 38 млн. долл. США.
- ✓ С учетом влияния на сумму кредитных ресурсов доходной части проекта, планируется привлечь **38 млн. долл.**

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта.

- ✓ Как было сказано выше основным входящим денежным потоком ООО «Эльбрус» будут являться платежи арендаторов:
 - с НДС с 2013 года, что составит – 7,920 млн. долл. в год;
 - без НДС с 2012 года, что составит – 6,710 млн. долл. в год.

- ✓ Расходная часть будет формироваться следующими платежами:
 - расходы по оплате вознаграждения управляющей компании;
 - обязательные налоговые платежи – имущество;
 - обязательные налоговые платежи – прибыль.

- ✓ Общая стоимость комплекса зданий, наполненных арендаторами и с учетом стоимости земли составит на момент окончания инвестиционной стадии (январь 2012 года) – 75 млн. долларов США.

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

Основные параметры запрашиваемого финансирования:

- Сумма основного долга – 38 млн. долларов США
- Срок – 7 лет.
- Наличие отсрочки по погашению основного долга на инвестиционную фазу – 18 месяцев.
- Процентная ставка – 6 процентов годовых на остаток ссудной задолженности.
- Погашение – ежеквартально (проценты и основной долг).

Сумма основного долга 38 млн. долл. США, срок 7 лет, отсрочка погашению основного долга 18 месяцев, затем ежеквартальное гашение основного долга равными долями ставка 6% годовых с оплатой НДС о деятельности).

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

2010 год (доллары США)

	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Статьи-доходы			239 732	390 965
Привлеченные ресурсы			239 732	390 965
Статьи расходы			239 732	390 965
Управляющая компания			50 000	50 000
Налог на имущество			38 500	38 500
НДС			0	0
Погашение кредита			151 232	302 465
в т.ч. Основной долг				
в т.ч. Проценты			151 232	302 465
Денежный поток (остаток денежных ресурсов на конец периода)			0	0

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

2011 год (доллары США)

	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Статьи-доходы	502 746	507 349	511 952	511 952
Привлеченные ресурсы	502 746	507 349	511 952	511 952
Статьи расходы	502 746	507 349	511 952	511 952
Управляющая компания	50 000	50 000	50 000	50 000
Налог на имущество	38 500	38 500	38 500	38 500
НДС	0	0	0	0
Погашение кредита	414 246	418 849	423 452	423 452
в т.ч. Основной долг				
в т.ч. Проценты	414 246	418 849	423 452	423 452
Денежный поток (остаток денежных ресурсов на конец периода)	0	0	0	0

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

2012 год (доллары США)

	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Статьи -доходы	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Арендные платежи с НДС	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Статьи расходы	1 947 576	1 928 537	1 913 683	1 894 435
Управляющая компания	102 000	102 000	102 000	102 000
Налог на имущество	154 000	154 000	154 000	154 000
НДС	0	0	0	0
Погашение кредита	1 691 576	1 672 537	1 657 683	1 638 435
в т.ч. Основной долг	1 272 727	1 272 727	1 272 727	1 272 727
в т.ч. Проценты	418 849	399 810	384 956	365 708
Денежный поток (остаток денежных ресурсов на конец периода)	32 424	51 463	66 317	85 565

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

2013 год (доллары США)

	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Статьи -доходы	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Арендные платежи с НДС	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Статьи расходы	1 864 656	1 849 383	1 833 692	1 814 444
Управляющая компания	102 000	102 000	102 000	102 000
Налог на имущество	151 000	151 000	151 000	151 000
НДС	0	0	0	0
Погашение кредита	1 611 656	1 596 383	1 580 692	1 561 444
в т.ч. Основной долг	1 272 727	1 272 727	1 272 727	1 272 727
в т.ч. Проценты	338 929	323 656	307 965	288 717
Денежный поток (остаток денежных ресурсов на конец периода)	115 344	130 617	146 308	165 556

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

2014 год (доллары США)

	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Статьи-доходы	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Арендные платежи с НДС	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Статьи расходы	1 786 018	1 770 208	1 753 680	1 734 433
Управляющая компания	102 000	102 000	102 000	102 000
Налог на имущество	147 980	147 980	147 980	147 980
НДС	0	0	0	0
Погашение кредита	1 536 038	1 520 228	1 503 700	1 484 453
в т.ч. Основной долг	1 272 727	1 272 727	1 272 727	1 272 727
в т.ч. Проценты	263 311	247 501	230 973	211 726
Денежный поток (остаток денежных ресурсов на конец периода)	193 982	209 792	226 320	245 567

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

2015 год (доллары США)

	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Статьи -доходы	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Арендные платежи с НДС	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Статьи расходы	1 708 040	1 691 094	1 975 729	1 956 481
Управляющая компания	102 000	102 000	102 000	102 000
Налог на имущество	145 020	145 020	145 020	145 020
НДС	0	0	302 000	302 000
Погашение кредита	1 461 020	1 444 074	1 426 709	1 407 461
в т.ч. Основной долг	1 272 727	1 272 727	1 272 727	1 272 727
в т.ч. Проценты	188 293	171 347	153 982	134 734
Денежный поток (остаток денежных ресурсов на конец периода)	271 960	288 906	4 271	23 519

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

2016 год (доллары США)

	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Статьи -доходы	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Арендные платежи с НДС	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Статьи расходы	1 932 958	1 913 920	1 895 718	1 876 470
Управляющая компания	102 000	102 000	102 000	102 000
Налог на имущество	142 000	142 000	142 000	142 000
НДС	302 000	302 000	302 000	302 000
Погашение кредита	1 386 958	1 367 920	1 349 718	1 330 470
в т.ч. Основной долг	1 272 727	1 272 727	1 272 727	1 272 727
в т.ч. Проценты	114 231	95 193	76 991	57 743
Денежный поток (остаток денежных ресурсов на конец периода)	47 042	66 080	84 282	103 530

ООО «Эльбрус»

Финансовая составляющая проекта – денежный поток линейным методом не дисконтируемый с учетом использования заемных средств.

2017 год (доллары США)

	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
Статьи -доходы	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Арендные платежи с НДС	1 980 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Статьи расходы	1 853 385	1 834 772	543 000	543 000
Управляющая компания	102 000	102 000	102 000	102 000
Налог на имущество	139 000	139 000	139 000	139 000
НДС	302 000	302 000	302 000	302 000
Погашение кредита	1 310 385	1 291 772	0	0
в т.ч. Основной долг	1 272 727	1 272 733		
в т.ч. Проценты	37 658	19 039		
Денежный поток (остаток денежных ресурсов на конец периода)	126 615	145 228	1 437 000	1 437 000

