

Уважаемые партнёры.

Предлагаем к рассмотрению проект под операционным управлением АО Новые Термы. В рамках сотрудничества АО Новые Термы разрабатывает концепцию термальных комплексов под выбранный участок(и), консультирует по реализации объекта на всех этапах, а после управляет термальным комплексом(ами) и выводит его(их) на плановую доходность.

Финансирование проекта

1. **Финансирование всех расходов:**
 - Все расходы, связанные с созданием термального комплекса (включая работы АО Новые Термы, проектирование, строительство, отделку объекта), осуществляются полностью за счёт средств инвестора.
2. **Собственность термального комплекса:**
 - Термальный комплекс на 100% находится в собственности инвестора.
3. **Операционное управление объектом:**
 - Схема сотрудничества может быть основана на договоре управления или аренды. Выбор возможно будет сделать после завершения первого этапа, с учётом финансовой модели проекта.

Исходные данные:

- **Предварительная площадь термального комплекса:** рассчитывается маркетинговым исследованием.
- **Предварительный объем инвестиций для запуска комплекса:** рассчитывается исходя из разработанного архитектурного концептуального решения.
- **Предварительный срок окупаемости:** 3-5 лет; рассчитывается финансовой моделью.

Поэтапная схема работ, выполняемых АО Новые Термы:

1 этап. Разработка концепции термального комплекса

1. Проведение маркетингового исследования

Цели проведения маркетингового исследования:

- Собрать данные на основе метода анализа зон охвата и метода сопоставимых объектов.
- Выстроить зоны доступности на автомобильном транспорте от исследуемого объекта.
- Произвести расчет потенциального трафика в комплекс.
- Составить карты: тепловую карту региона с параметрами, карту плотности населения, карту плотности застройки, карту конъюнктуры рынка.
- Выделить прямых и косвенных конкурентов.
- С помощью метода сопоставимых данных составить таблицу значений по заданным показателям.
- Рассчитать потенциальную нагрузку потоков за период (год, месяц, день).
- Рассчитать количество единовременного пребывания посетителей.

2. Разработка архитектурной концепции термального комплекса

Задачи разработки архитектурной концепции:

- Разработать объемно-планировочные решения и схему функционального зонирования комплекса.
- Подобрать примеры решений по интерьеру.
- Подобрать примеры решений по экстерьеру.
- Создать визуализацию здания и внешнего благоустройства территории.

3. Расчет срока окупаемости по укрупненным показателям

Прогнозирование и расчеты:

- Прогнозирование объемных показателей (по площадям, персоналу, посетителям) и ценовых показателей проекта.
- Расчет укрупненных денежных потоков по доходам и расходам.
- Расчет окупаемости инвестиций.

Заключение

Настоящий этап включает в себя комплексное маркетинговое исследование, разработку архитектурной концепции и расчет срока окупаемости проекта. Все работы направлены на создание детализированного плана, который обеспечит успешное функционирование термального комплекса. Общий срок выполнения работ составляет 40 рабочих дней.

2 этап. Сопровождение и запуск Акватермального комплекса

1. **Проектирование:**
 - Осуществляется аккредитованными проектными организациями.
 - Под заданием и контролем от АО Новые Термы.
2. **Строительство:**
 - Под авторским надзором АО Новые Термы.
 - Стоимость авторского надзора включена в паушальный взнос.
 - Строительная компания выбирается совместно и утверждается АО Новые Термы.
3. **Работы, реализуемые во время выполнения СМР:**
 - **Формирование ТЗ подрядчикам.**
 - **Проверка на соблюдение концепции проекта.**
 - **Авторский строительный надзор:** еженедельный фотоотчет, активирование скрытых работ.
 - **Участие в тендерах по подбору оборудования.**
 - **Юридическое сопровождение при работе с подрядчиками:** проверка договоров на содержание и соответствие с ТЗ.
 - **Разработка дизайн-проекта АИ** (включая визуализации основных ракурсов).
 - **Комплектация по дизайн-проекту:** мебель, материалы отделки, декор.
4. **Настройка и ведение рекламных кампаний до открытия:**
 - Фото и видеоконтент.
 - Ведение социальных сетей.
 - Запуск сайта.
 - Таргетированная и контекстная реклама.
5. **Организация предварительных продаж абонементов.**
6. **Подключение к мобильному приложению:** единая бонусная система.
7. **Подключение к федеральному сайту и РК.**
8. **Рекламный бюджет:**
 - Входит в стоимость сопровождения.
 - Бюджет определяется политикой компании Новые Термы.

Заключение

Настоящий этап включает в себя все необходимые шаги для успешного проектирования, строительства и запуска акватермального комплекса под надзором АО «Новые Термы». Все работы, от формирования ТЗ до юридического сопровождения и рекламных кампаний, выполняются с целью обеспечения высокого качества и соблюдения концепции проекта. Рекламный бюджет и другие сопутствующие расходы включены в финансовую модель и покрываются инвестором.

3 этап. Запуск и ведение коммерческой деятельности проекта

1. **Поиск и подбор персонала:**
 - УК Новые Термы осуществляет подбор квалифицированных сотрудников для обеспечения эффективной работы комплекса.
2. **Обучение персонала:**
 - Проведение обучающих программ и тренингов для новых сотрудников с целью обеспечения высокого уровня сервиса и безопасности.
3. **Юридическое сопровождение:**
 - Разработка и согласование правил посещения объекта.
 - Заключение договоров с регулируемыми органами (СЭС, Ростехнадзор, МЧС, РАО и ВОИС и др.).
4. **Отладка инженерной службой всех систем комплекса:**
 - Проверка и настройка всех инженерных систем для обеспечения бесперебойной работы объекта.
5. **Настройка диспетчеризации:**
 - Установка и настройка системы диспетчеризации для эффективного управления ресурсами и операциями комплекса.
6. **Постановка финансовой дисциплины:**
 - Ведение кассовой и управленческой отчетности для обеспечения прозрачности финансовых операций.
7. **Страхование рисков:**
 - УК Новые Термы берет на себя риски, связанные с жизнью и здоровьем посетителей и сотрудников комплекса, что обеспечивает дополнительную защиту и спокойствие.
8. **Коммерческий контроль эффективности объекта:**
 - Мониторинг и анализ эффективности работы объекта по 82 показателям для постоянного улучшения качества услуг и оптимизации процессов.

Заключение

Стоимость запуска проекта не оплачивается инвестором отдельно. Все расходы, связанные с запуском и ведением коммерческой деятельности, включены в финансовую модель и покрываются за счет инвестиционной фазы которая входит в окупаемость проекта, включая:

- Командировки персонала в действующий комплекс для обучения.
- Рекламные бюджеты для привлечения клиентов.
- Зарплаты сотрудников и административные расходы.
- Налоги и другие сопутствующие расходы, необходимые для выхода на плановую доходность.

Финансовые предложения от АО Новые Термы.

Проект состоит из трех ключевых этапов, каждый из которых оформляется отдельным договором и рассчитан на реализацию одного этапа. Выплаты начинаются с даты подписания договора и начала работ по запуску проекта.

Договор №1 – 1 этап концепция. Стоимость разработки за 1 кв.м варьируется от 800 руб. до 1100 руб. в зависимости от сложности технического задания и объема производимых работ.

Договор №2 – Для расчёта стоимости сопровождения проекта до начала эксплуатации необходимо учитывать несколько ключевых факторов:

- **Сложность проекта:** Чем сложнее проект, тем больше времени и ресурсов потребуется для его реализации. Это напрямую влияет на размер фонда оплаты труда (ФОТ) специалистов.
- **График проекта:** Длительные проекты требуют большего вовлечения специалистов, что также увеличивает ФОТ. Важно учитывать сроки каждого этапа.
- **Концепция проекта:** Различные концепции могут требовать привлечения разных специалистов и использования различных технологий, что также влияет на стоимость.

Ориентировочный бюджет от 500 тысяч до 5 млн в месяц.

Договор №3 на осуществление управления от лица группы компаний Новые Термы

Выбор операционной модели аренды или договора управления осуществляется в зависимости от целей, преимуществ и рисков, которые были определены на первом этапе.

Вариант 1 Фиксированный платёж (аренда фикс и флекс):

- Размер: ориентировочно фиксированная ставка от 2000 рублей за квадратный метр плюс гибкий процент от выручки. *Окончательная сумма утверждается на основании финансовой модели.

Вариант 2 Платёж (роялти) от EBITDA:

- Размер: от 10% EBITDA *утверждается финансовой моделью.
- Все доходы, полученные АО Новые Термы от участия в федеральных программах маркетинга, являются исключительной собственностью АО Новые Термы.

Не является публичной офертой.

С уважением, генеральный директор АО «Новые Термы»  А.Ю. Рудаков/

