

Greek town in Crimea



Идея проекта

В декабре 2015 года, представитель компании BOSNER в Крыму, совместно с руководством крымской греческой общины, обсудили план создания в Крыму греческого городка, в котором были бы представлены:

- история и культура Греции и греческой диаспоры
- греческий торговый бизнес
- кафе и рестораны национальной кухни
- финансовый и бизнес-сектор (офисы, банки и т.д.)
- храм или церковь
- спортивная и развлекательная инфраструктура
- отельный и туристический бизнес
- портовая инфраструктура для прогулочных и личных яхт
- и т.д.

Компания BOSNER обратилась к руководству Республики Крым с просьбой о предоставлении в долгосрочную аренду прибрежного земельного участка площадью 35.0 – 80.0 га.

После получения положительного решения о выделении земельного участка, наша компания намерена развивать проект по согласованному плану (full development).

Ключевые показатели проекта



1. Ориентировочная строительная площадь городка – не менее 200 тыс. м² (без учета жилых площадей)
2. Расчетная стоимость строительства «под ключ» – EUR 900 - 1`000/м²
3. Полный бюджет проекта – не менее EUR 185.0 – 205.0 млн.
4. Срок поэтапной реализации проекта – 6-8 лет
5. Количество новых рабочих мест – не менее 8`000

№	Структура площадей	Площадь, м ²
1	Объекты культуры	40000,00
2	Офисы	36000,00
3	Торговые объекты	40000,00
4	Кафе и рестораны	12000,00
5	Производственные и сервисные площади	15000,00
6	Отели	16000,00
7	Спортивные и развлекательные объекты	30000,00
8	Портовая инфраструктура	20000,00
Итого		209000,00

Seed-стадия проекта

Этапы работ и финансирования seed-стадии проекта до строительной фазы

№	Статьи расходов	Основание	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Сумма, EUR (000)
1	Мобилизационный этап	MOU/Инвест. договор							50,00
2	Регистрация SPV. Офис и персонал (10 тыс. евро/мес x 18 мес)	SPV Agreement							180,00
3	Анализ и выбор оптимальной локализации								30,00
4	Договор долгосрочной аренды зем. участка площадью 35 – 80 Га*								500,00
5	Перевод земельного участка в соответствующий ВРИ, если необходимо	Договор SPV - co-developer							200,00
6	Архитектурная концепция и мастер-план зонирования участка	Договор SPV - арх. комп.							150,00
7	Экспертная и разрешительная база, ТУ на внешние сети	Договор SPV - co-developer							200,00
8	Аутсорсинг (землеустройство, бухгалтерия, юристы, переводчики и т.д.)	Договоры аутсорсинга							150,00
9	Организационные расходы, PR, маркетинг, брокеридж резидентов								180,00
10	Резерв 5%								90,00
Итого			12-18 мес.						1730,00

* Альтернативный вариант – выбрать и купить готовый земельный участок или ввести собственника участка в equity (SPV) проекта

Требования к земельному участку

№	Параметр	Содержание
1	Площадь земельного участка	35.0 – 80.0 Га Договор долгосрочной аренды земельного участка. Возможно обсудить иные формы договора, например PPP (ГЧП), SPV-Agreement, концессию или иное, по согласованию
2	Вид разрешенного использования	В соответствии с идеей проекта
3	Желательная форма участка	Участок произвольной (желательно, прямоугольной) формы с ровным рельефом
4	Место расположения участка	Прибрежный участок с возможностью построить яхт-порт для стоянки яхт гостей из Греции
5	Локализация	В радиусе 30-50 км. от г. Ялта или другого крупного приморского города, имеющего греческую диаспору. Район от Гаспры до Фороса или район от Алушты до Рыбачьего.
6	Инфраструктурное обеспечение	Близость участка ко всей необходимой инженерной инфраструктуре
7	Транспортное обеспечение	Наличие дорожно-транспортной инфраструктуры
8	Персонал и аутсорсинг	Местный
9	Подрядчики и субподрядчики	Греческие и местные компании, по согласованию
10	Местный со-девелопер	Необходим опытный местный со-девелопер для формирования экспертной и контрактно-разрешительной базы Проекта

Опции проекта

Модель кооперации с Seed – инвестором

Формой кооперации может быть SPV/JV, консорциум или иное, по согласованию. В том числе, мы готовы обсудить создание проектной материнской или дочерней компании (SPV) в Греции.

Финансирование строительной фазы

Финансирование строительной фазы предполагается осуществить индивидуально, для каждого суб-проекта, за счет будущих резидентов городка и/или путем привлечения внешних инвесторов силами BOSNER.

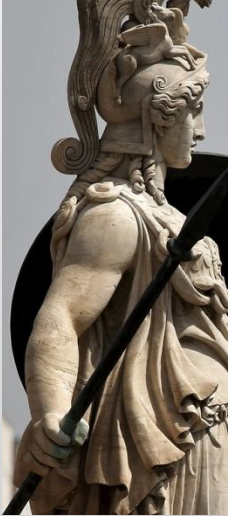
Выручка и финансовый результат

а) Выручка от реализации проекта будет формироваться из следующих источников:

- Арендная плата за земельные участки под каждым суб-проектом
- Долевое участие SPV в суб-проектах резидентов
- Плата за управление и комплексные коммунальные услуги
- Аутсорсинговые услуги для резидентов городка
- Собственная капитализация проекта

б) Финансовый результат.

По опыту ранее реализованных проектов, по окончании второго года развития проекта, достигается показатель “cash on cash” – не менее 2.5-3 : 1 (profit \geq 150-200%)



Структура SPV



* Собственный офис или местная компания на Договоре

Ключевые участники проекта

Seed-инвестор

В процессе поиска и начальных переговоров

Девелопер

BOSNER Sp. z o.o. и партнерские компании

Разработка архитектурной концепции и мастер-плана

На тендере

Строительный ген. подрядчик

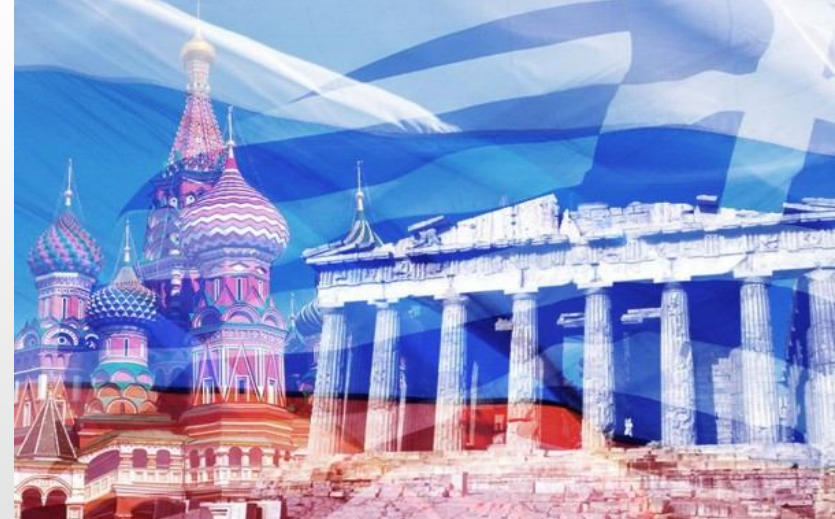
В качестве генерального подрядчика на строительство объектов возможно привлечение известных греческих EPC-компаний. Например: Aktor, www.aktor.gr, Terna, <http://www.terna.gr>, etc.

Управляющая компания и Аутсорсинг

На тендере



Справочная информация



По статистике, греки составляют около 8% населения Крыма. Это приблизительно 250 тысяч человек. На территории Крыма существует 14 национальных греческих организаций. Там, где наиболее выражен национальный состав, в школах изучают греческий язык. Федерация греков Крыма выпускает собственную газету, проводит этнографические фестивали. Уникальное греческое село-музей под открытым небом есть в г. Ласпи. Отмечаются все греческие праздники, начиная от Освобождения от Османского Ига, 25 марта, заканчивая праздником "Охи" 28 сентября.

Греки заняты во всех сферах жизнедеятельности Крыма. Очень много занятых в бизнесе, есть спортсмены с мировым именем. В Крыму – это прогрессивно настроенные люди, стремящиеся возродить культурные традиции своей большой Родины.

В настоящее время, проект обсуждается с инвесторами и потенциальными резидентами в Греции и на Кипре



О компании

BOSNER Sp. z o.o. – польская девелоперская компания с российскими учредителями. Зарегистрирована в Варшаве в январе 2012 г.

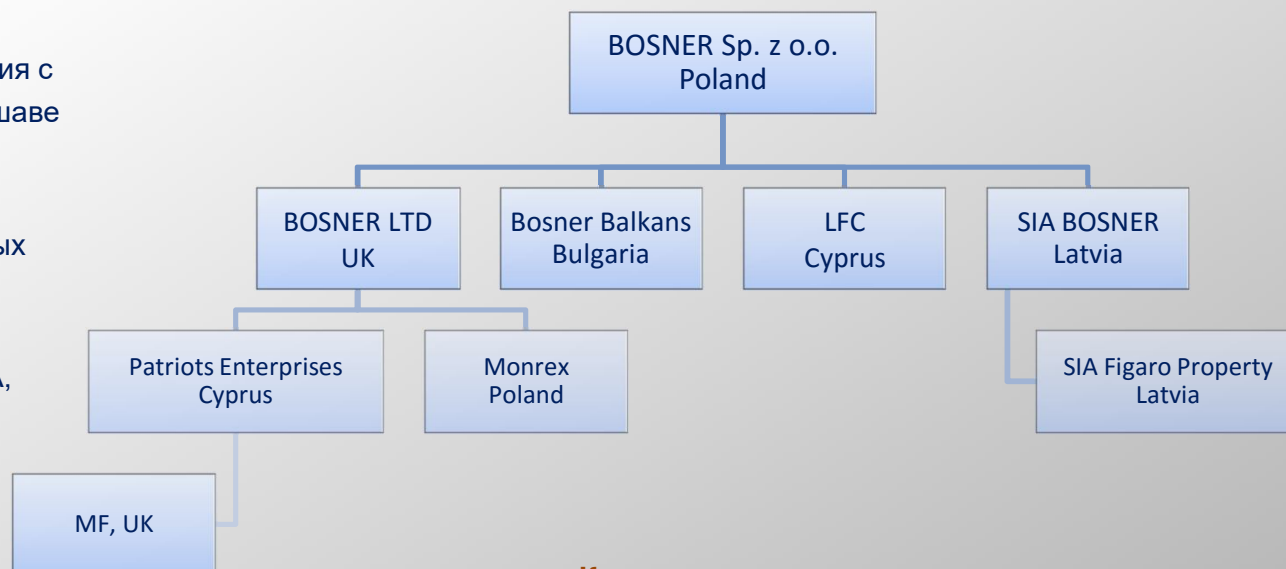
- Оплаченный уставной капитал – 1 000 000 злотых
- Оплаченный добавочный капитал – 1 800 000 злотых

За период своей деятельности, компания принимала участие в проектах в Польше, Болгарии, Италии, США, Иордании, Турции и др. странах.

Основные виды проектов:

1. Natural Gas to energy, CHP
2. Hydroelectric power plants
3. WTE/WTF, Recycling
4. Biomass / biogas to energy
5. Energy saving and energy efficiency
6. Oil & Gas infrastructure
7. Infrastructure projects
8. Industrial and civil construction projects

Структура группы BOSNER



Ключевые партнеры





Contact us:

mob. +371 288 78 808
tel/fax +371 6606 5827

by@bosner.eu
info@bosner.eu
www.bosner.eu