# МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПЛАТФОРМА

## ЦЕНТР СТРАТЕГИЧЕСКИХ КОММУНИКАЦИЙ

## Проект №_2104

# Инвестиционный проект в сфере luxury hospitality (Мальдивы)

НЕОБХОДИМАЯ СУММА ИНВЕСТИЦИЙ:

**$4 000 000-$25 000 000**

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД:

**178% - 662%**

**Связаться с нами**

**Описание проекта:**

Проект представляет собой действующий курортный комплекс, расположенный на частном острове в южной части Мальдивского архипелага (**Addu Atoll**), одном из наиболее экологически чистых и перспективных регионов страны.

Курорт ориентирован на сегмент **luxury leisure** & **experiential travel**, предлагая высокий уровень приватности, уникальные природные условия и развитую инфраструктуру для длительного отдыха, семейного туризма и premium-гостей.

Инвестору предлагаются три варианта участия в проекте:

1. Заемное финансирование
2. Вход в капитал (40% доли)
3. Приобретение 100% актива

Объект представляет собой полноценный гостиничный комплекс, включающий:

- **130** вилл различных категорий
  **100** land villas и **30** overwater villas:
  (Beach Villas, Palm Villas, Water Villas, Jacuzzi & Pool Vilas, Family Villas)
- Ресторан международной и локальной кухни, бары и cofee house
- Уникальный floating spa-комплекс **(один из первых в Мальдивах)**
- **PADI 5★ Dive Centre** и центр водных видов спорта
- Infinity pool, фитнес-центр, kids club
- Развитую экскурсионную и leisure-инфраструктуру

Курорт функционирует в формате **private island resort**, что является одним из наиболее востребованных форматов на рынке **luxury-туризма Мальдив.**

**Курорт:**

- принимает гостей и генерирует операционную выручку
- имеет сформированную номерную и сервисную инфраструктуру
- представлен на международных туристических платформах

# МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПЛАТФОРМА

# ЦЕНТР СТРАТЕГИЧЕСКИХ КОММУНИКАЦИЙ

**Преимущества проекта:**

- **Private Island Resort**
  Редкий формат частного острова с полной автономией и высоким спросом в luxury-сегменте.
- **Действующий гостиничный актив**
  Инвестор входит в уже функционирующий объект без девелоперских и строительных рисков.
- **Диверсифицированная доходная модель**
  Доход формируется за счёт размещения, **F&B, SPA, экскурсий, дайвинга** и дополнительных сервисов.
- **Уникальное позиционирование**
  Floating spa, удалённая локация, природные атоллы, морская фауна (dolphins, manta rays) — сильный experiential-фактор.
- **Потенциал роста ADR и загрузки**
  Финансовая модель закладывает поэтапный рост средней стоимости номера и операционной эффективности.

**Привлекательность для инвестора:**

- Вход в hard asset в юрисдикции с устойчивым туристическим спросом
- Участие в операционном доходе гостиничного бизнеса
- Потенциал роста капитализации актива в среднесрочной перспективе

**Финансовая структура проекта:**

Общая оценка проекта: 2024 году составляла **$39 000 000**

Структура финансирования:

**~70%** — долгосрочное банковское финансирование~**$21 700 000**

**~30%** — фонд акционеров/владельцев~**$9 300 000**

**Долгосрочный кредит:**

Срок **10 лет**, ставка ~**9%,** с moratorium period в 6 месяцев

Курорт функционирует на основании долгосрочного договора аренды, заключенного с Министерством туризма сроком на **50 лет**, вступившего в силу **3 июля 2017 года**.

Договором предусмотрена возможность последующего продления срока аренды еще на **49** лет, что обеспечивает потенциальный горизонт использования актива до **99 лет**

# МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПЛАТФОРМА

## ЦЕНТР СТРАТЕГИЧЕСКИХ КОММУНИКАЦИЙ

**Предложения для инвестора:**

Владелец готов рассматривать сотрудничество с серьезным инвестором и открыт к подписанию **MoU** с последующим обсуждением условий после получения официального выражения заинтересованности (EOI).

**Условия сделки:**
Для подтверждения сделки с **заёмным финансированием** требуется невозвратный авансовый платеж в размере **$2 000 000 (50%)** от согласованной суммы,выплачивается при подписании **SPA**
Оставшаяся часть оплачивается после одобрения и передачи договора долгосрочной аренды (head lease) на курорт

Инвестору предлагаются три варианта участия в проекте:

**1. Заемное финансирование**

- Необходимый объем инвестиций: **$4 млн**
- Прогнозируемая чистая прибыль **(2026–2032): -$30.5 млн**
- Ставка**: 6% годовых**
- Доля инвестора в прибыли: **~$26,500,000**

$$\mathbf{ROI} = \frac{\text{Чистая прибыль инвестора}}{\text{Сумма инвестиций}} * \mathbf{100\%} = \mathbf{662\%}$$

$$\mathbf{ROI} = \frac{\mathbf{\$26\,500\,000}}{\mathbf{\$4\,000\,000}} * \mathbf{100\%} = \mathbf{662\%}$$

**2. Вход в капитал (40% доли)**

- Необходимый объем инвестиций**: $10 млн**
- Предлагаемая доля: **40%**
- Текущая стоимость актива (2024): **$39 млн**
- Стоимость доли: $39 млн × 40% = **$15.6 млн**
- Прогнозируемая чистая прибыль (2026–2032): **-$30.5 млн**
- Доля инвестора в прибыли: $30.5M × 40% = **$12.2 млн**
- Общая прибыль с учетом стоимости актива (40%) = **$15.6 млн+ $12.2 млн = $27.8 млн**
- Чистая прибыль **$27.8 млн – $10 млн =17.8 млн**

$$\mathbf{ROI} = \frac{\text{Чистая прибыль инвестора}}{\text{Сумма инвестиций}} * \mathbf{100\%} = \mathbf{178\%}$$

$$\mathbf{ROI} = \frac{\mathbf{\$17\,800\,000}}{\mathbf{\$10\,000\,000}} * \mathbf{100\%} = \mathbf{178\%}$$

**3. Приобретение 100% актива**

- Необходимый Объем инвестиций: **$25 млн**
- Рыночная стоимость: (2024) **$39 млн**
- Прогнозируемая прибыль: (2026–2032) **$30.5 млн**
- Чистая прибыль: $30.5M – $25M = **$5.5 млн**
- Чистая прибыль с учетом стоимости актива: $39 млн + $5.5 млн = **$44.5 млн**

$$\mathbf{ROI} = \frac{\text{Чистая прибыль инвестора}}{\text{Сумма инвестиций}} * \mathbf{100\%} = \mathbf{178\%}$$

$$\mathbf{ROI} = \frac{\mathbf{\$44\,500\,000}}{\mathbf{\$25\,000\,000}} * \mathbf{100\%} = \mathbf{178\%}$$