



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

Курортный эко-отель DARGAVS 4*
в Северной Осетии



Инвестиционное предложение

Мы предлагаем участие в софинансировании проекта создания эко-отеля Dargavs 4* на 20 номеров в окружении Кавказских гор Северной Осетии

2025 г.

Запуск отеля

30%

Доходность отеля

5 лет

Окупаемость проекта

40 млн. ₹

Вложено
основателем проекта

155 млн. ₹

Потребность в
софинансировании

300 тыс. ₹

Минимальный чек
инвестора

ДАРГАВС

Вы в самом центре этого величественного ущелья

Представьте себе живописные альпийские луга, утопающие в зелени, табун диких лошадей, стада овец, мирно пасущихся на склонах гор.

На отрогах разбросаны причудливые строения, составляющие архитектурный ансамбль. Это Город Мертвых – уникальный средневековый некрополь, окутанный тайнами и легендами столетий.

С вершин Кавказских гор спадают вниз мощные потоки – это знаменитые Мидаграбинские водопады, жемчужина Северной Осетии.

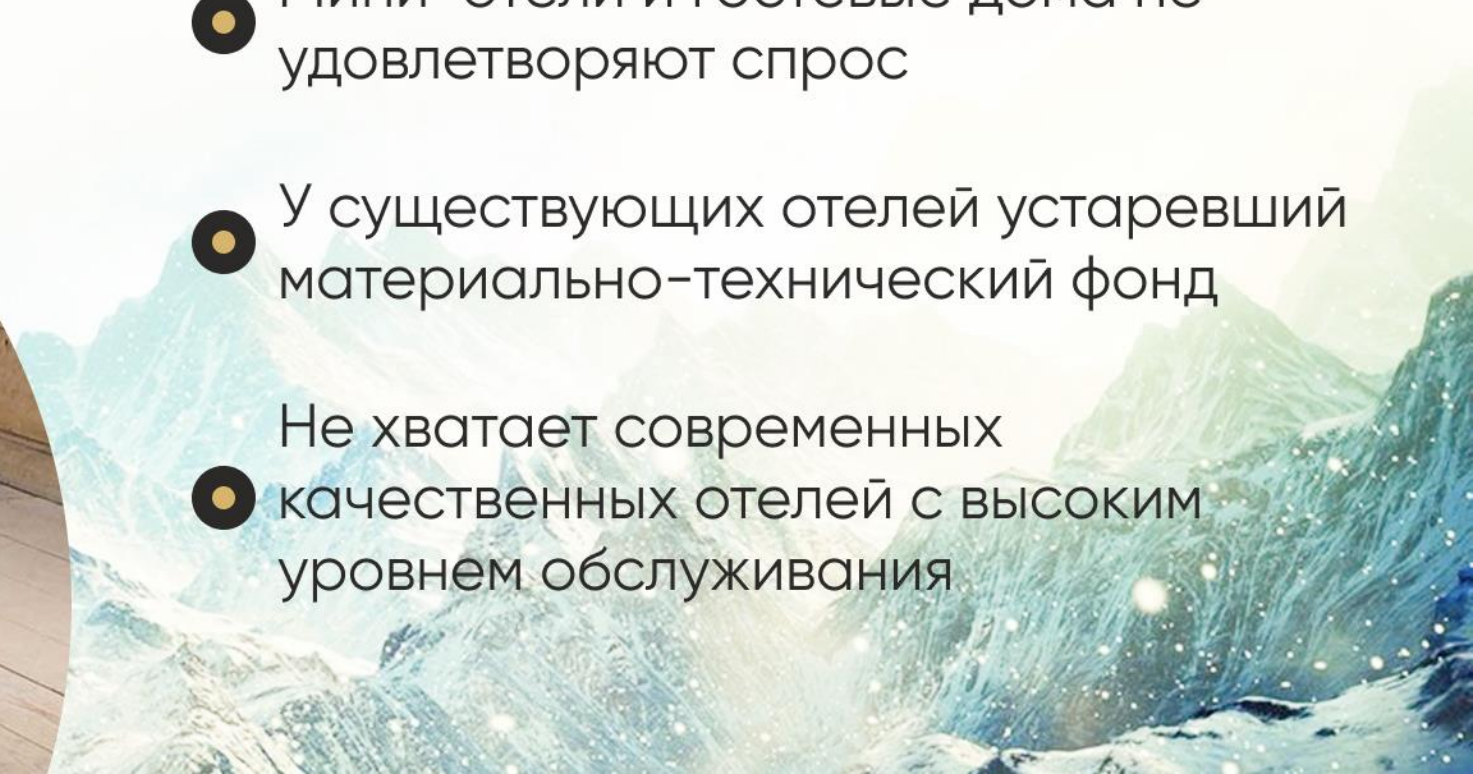




В горах Северной Осетии растет спрос на отдых

В регионе практически нет качественных загородных отелей

- Мини-отели и гостевые дома не удовлетворяют спрос
- У существующих отелей устаревший материально-технический фонд
- Не хватает современных качественных отелей с высоким уровнем обслуживания





Особенности отдыха в DARGAVS



Из всех номеров открывается вид на
Главный Кавказский хребет



Гастрономическая концепция
ресторана построена на эко продуктах



Индивидуальные полеты
на воздушном шаре над ущельем



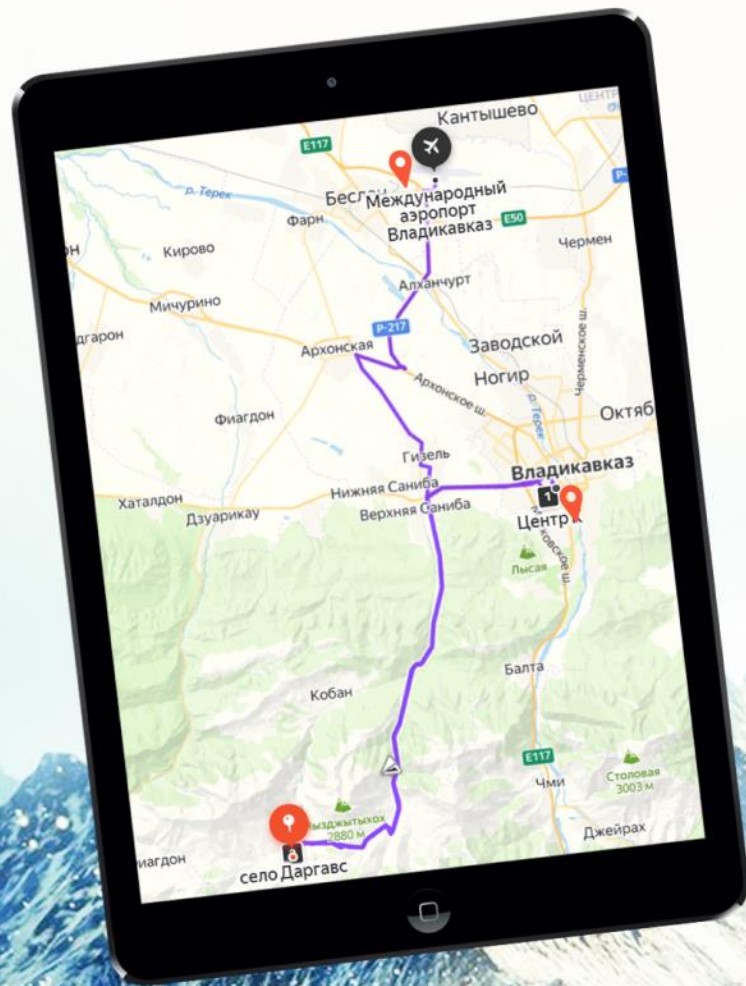
Экскурсионные туры с гидом по
достопримечательностям





Ущелье Даргавс – жемчужина Северной Осетии

Расположение отеля



38 км.
от г. Владикавказ

53 км.
от аэропорта Беслан

2 раза/день
ходит автобус



Отель находится в уникальной природной локации



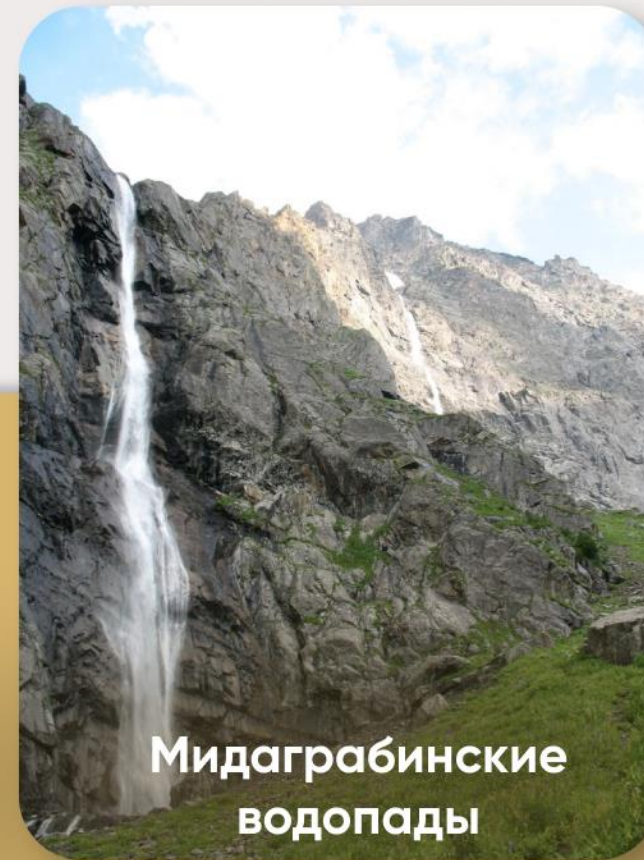
**Кармадонские
радоновые ванны**

Лечебный термальный источник, 7 км.



Город Мертвых

Построен в 14 веке, наследие ЮНЕСКО, 2 км.



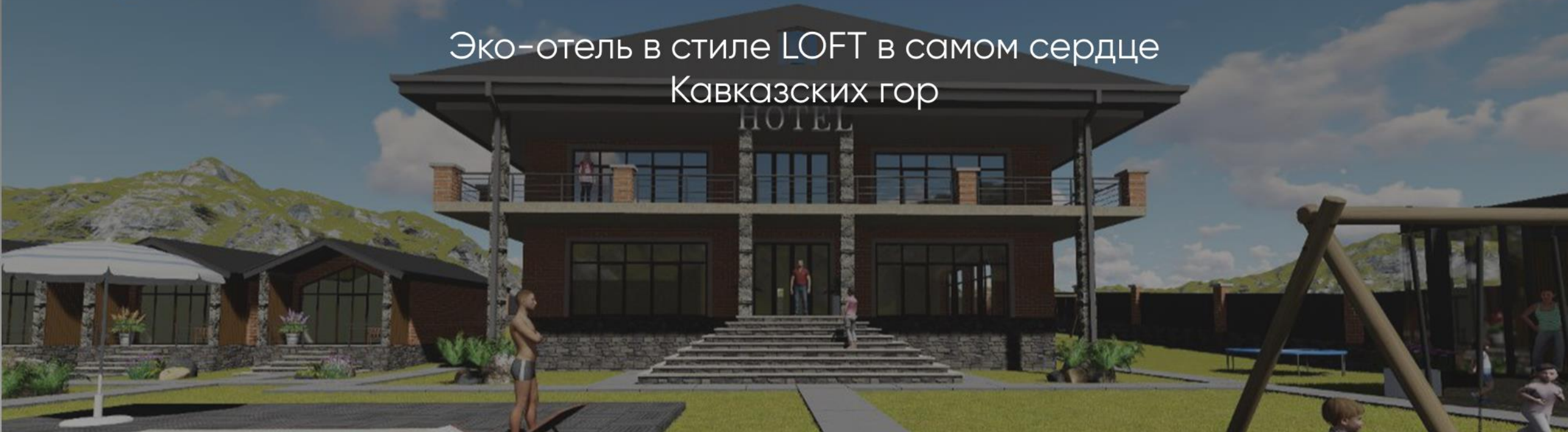
**Мидаграбинские
водопады**

Самый высокий водопад в Европе, 5 км.



Наш проект

Эко-отель в стиле LOFT в самом сердце
Кавказских гор





Земельный участок и КОММУНИКАЦИИ

2100 м²

площадь земельного участка,
оформленного в собственность



Вода – скважина



Канализация – септик



Центральное электроснабжение



Центральное газоснабжение





Номерной фонд

14 двухместных номеров

6 четырехместных
модульных домов





Инфраструктура

- Ресторан с видовой террасой на **70** человек
- СПА комплекс: русская баня, фурако, джакузи, чан на дровах



Сейчас лучшее время для инвестиций в туризм

+ 40 %

Рост внутреннего туризма
после ввода санкций

+ 1000 %

Рост господдержки
сферы туризма



в **2,5** раза

Уменьшение выездных
туристов за 4 года

+ 320 %

Рост поисковых запросов
эко-отелей с 2021г.



100%
загрузка отелей
в летний период

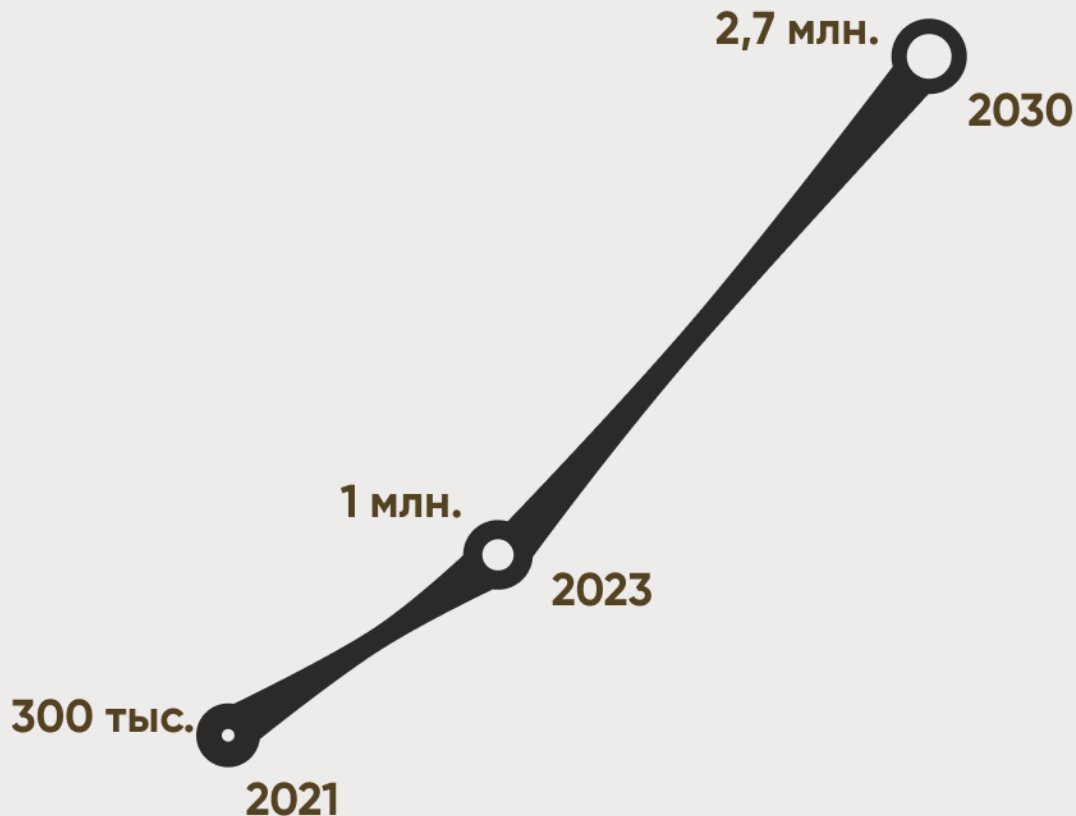
70+%
загрузка отелей
в зимний период

**Рынок эко-туризма
в России находится
в стадии формирования**



Северная Осетия – перспективный регион для инвестирования

Турпоток в Северную Осетию ежегодно растет



1 млн. туристов

Приняла Северная Осетия в 2023 г.

+10-25%

Планируемый ежегодный рост турпотока

2,7 млн. туристов

Прогноз турпотока в регион к 2030 г.

60 млрд. ₹

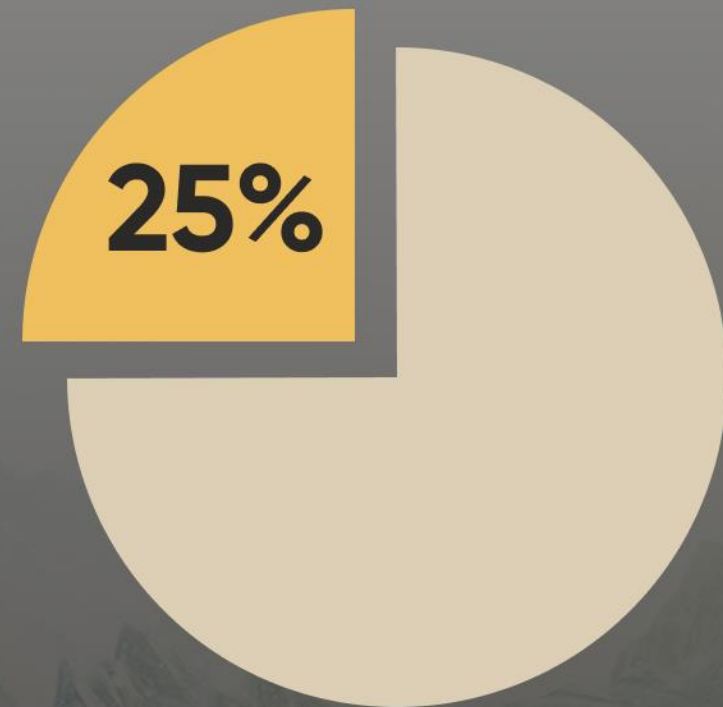
Прогнозируемый доход бизнеса региона от туризма к 2030 г.



Региону нужны новые отели

Существующие отели региона не справляются с потоком туристов, который растет быстрее, чем строятся новые средства размещения

2 200
номеров



Прогнозируемый дефицит номерного фонда в регионе к 2030 году при существующих темпах строительства

Дефицит номерного фонда



Туристический рынок республики

Только **12** отелей региона сейчас принимают гостей,
имея **600** номеров

< 1 200

Туристов в сутки могут
принять наши конкуренты

3 000

Туристов в сутки,
желающих отдохнуть

Отель Ирбис



Forest Hotel



Арт отель Фиагдон



Каналы продаж

- ▶ Прямые продажи через центр бронирования
- ▶ Модуль бронирования на сайте
- ▶ Букинг-платформы
- ▶ Продвижение в соцсетях, онлайн реклама, программы лояльности, отзывы гостей, безупречная репутация





Проработка под каждый сегмент клиентов

Предприниматели и фрилансеры

Ценность для сегмента:

возможность совместить
отдых на природе
с работой в комфортном
пространстве, коворкинг

Семьи с детьми

Ценность для сегмента:

детская площадка
и аниматоры, услуга
«няня на день»

Молодые пары

Ценность для сегмента:

пространство
для проведения романтических
выходных

Блогеры и лидеры мнений

Ценность для сегмента:

стильное пространство
с фотозонами,
запоминающийся контент

Туристы и спортсмены

Ценность для сегмента:

близкое расположение
к туристическим тропам
и горнолыжному курорту

Коучи, практики, наставники

Ценность для сегмента:

собрать группу клиентов
в красивом месте с легкой
доступностью
и пространством
для проведения лекций

Mice

Ценность для сегмента:

возможность купить групповой
пакет для сотрудников
с проживанием, досугом
и обучением в красивом месте

Турагентства

Ценность для сегмента:

готовые туристические
маршруты, в которые
включен эко-отель Dargavs



Ключевые потоки дохода DARGAVS

Маржинальная прибыль отеля от продаж



Номерной фонд



Ресторан



СПА-комплекс



Прочие услуги

Доля продаж в общем объеме дохода отеля



Номерной фонд



Ресторан



СПА-комплекс



Прочие услуги



Целевые показатели роста

За первые **3** года даже при загрузке отеля **< 70%**

29%

Рентабельность

110 млн.₽

Чистая прибыль

272,5 млн.₽

Заработает отель за 5 лет

| Год | Загрузка отеля | Средняя дневная ставка (ADR) | Выручка на 1 гостя, руб. | Чистая прибыль, млн руб. | Рентабельность |
|------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| 2026 | 45% | 17 000 | 34 900 | 8,9 | 8% |
| 2027 | 66% | 18 700 | 36 700 | 45,5 | 26% |
| 2028 | 68% | 20 600 | 38 900 | 56,0 | 29% |
| 2029 | 71% | 22 700 | 41 200 | 68,2 | 31% |
| 2030 | 72% | 25 000 | 43 800 | 93,9 | 38% |



Финансовая модель «на салфетке»

2025 год

открытие отеля

20 номеров

номерной фонд

52 места

тах вместимость
отеля

70%

средняя загрузка
отеля

30%

прогнозируемая
доходность

100%

прибыли – выплата
дивидендов

>17 000

гостей примет
отель за 5 лет

272,5 млн.₹

чистая прибыль за
5 лет

5 лет

окупаемость
проекта



Любовь к горам – наше абсолютное вдохновение

Создаем отель, в который будут возвращаться



Энвер Дауров
Строительство

Инженер-строитель.
30 лет стажа, знает о
строительстве всё



Ольга Фешина
Запускающий
менеджер

Отельер. Опыт 6 лет.
Знает, как за 3 месяца
запустить отель



Алимбек Ельджаров
Основатель, инвестор,
генеральный директор



Георгий Кокаев
Бренд-шеф

Опыт 17 лет. Знает, как за 6
месяцев увеличить
продажи в 2 раза



Эмма Отараева
COO

Опыт 23 года. Знает, как
создать эффективную
команду



Инвестиционный план

Мы движемся согласно намеченному плану

1

2021 г.

Увидели дефицит отелей в регионе. Приняли решение о запуске

2

2022 г.

Приобрели земельный участок

3

1 квартал 2023 г.

Разработали проектную документацию

4

3, 4 квартал 2023 г.

Заложили фундамент.
Построили цокольный и 1й этажи.
Подвели коммуникации

5

3, 4 квартал 2024 г.

Привлечем финансирование.
Завершим строительство отеля
Закупим и установим модульные дома

6

1-3 кварталы 2025 г.

Построим СПА и зону барбекю,
котельную, бассейн.
Обустроим ландшафт

7

4 квартал 2025 г.

Откроем отель Dargavs

8

1 квартал 2026 г.

Примем первую 1 000 гостей



Приглашаем инвесторов к сотрудничеству

195 млн.₹

общая стоимость
проекта

40 млн.₹

вложено ключевым
инвестором-основателем

155 млн.₹

доступный объем для
розничных инвесторов

[Посмотреть финансовую модель](#)



Приглашаем инвесторов к сотрудничеству

55 млн.₽

Раунд А октябрь 2024г.

100 млн.₽

Раунд Б декабрь 2024г.

155 млн.₽

для розничных инвесторов

27,9 % – доля *)

300 тыс. ₽ – мин. чек

1 410 ₽ – цена 1 акции

197 млн. ₽ – общая оценка

28,7 % – доля

1 млн. ₽ – мин. чек

1 785 ₽ – цена 1 акции

348 млн. ₽ – общая оценка

*) Доля инвесторов раунда А после привлечения необходимой суммы и входа инвесторов раунда Б сократится до 19,9%. При этом цена этой доли к моменту входа инвесторов раунда Б уже вырастет на 27%

[Посмотреть финансовую модель](#)



Детализация расходов инвестпроекта

70%

Строительство,
отделочные работы

Завершение строительства отеля, СПА-комплекса, барбекю зоны, закупка модульных домов, отделочные работы

15%

Оснащение

Оснащение отеля, ресторана и СПА-комплекса оборудованием и мебелью

15%

Запуск отеля

Запуск отеля, в т.ч. обучение команды и маркетинг

Инвестиции в DARGAVS направляются в капитальные активы, устойчивые к потере стоимости

Недвижимость и оборудование сохраняют внутреннюю ценность, что снижает инвестиционные риски, т.к. **отель всегда будет иметь реальную стоимость**



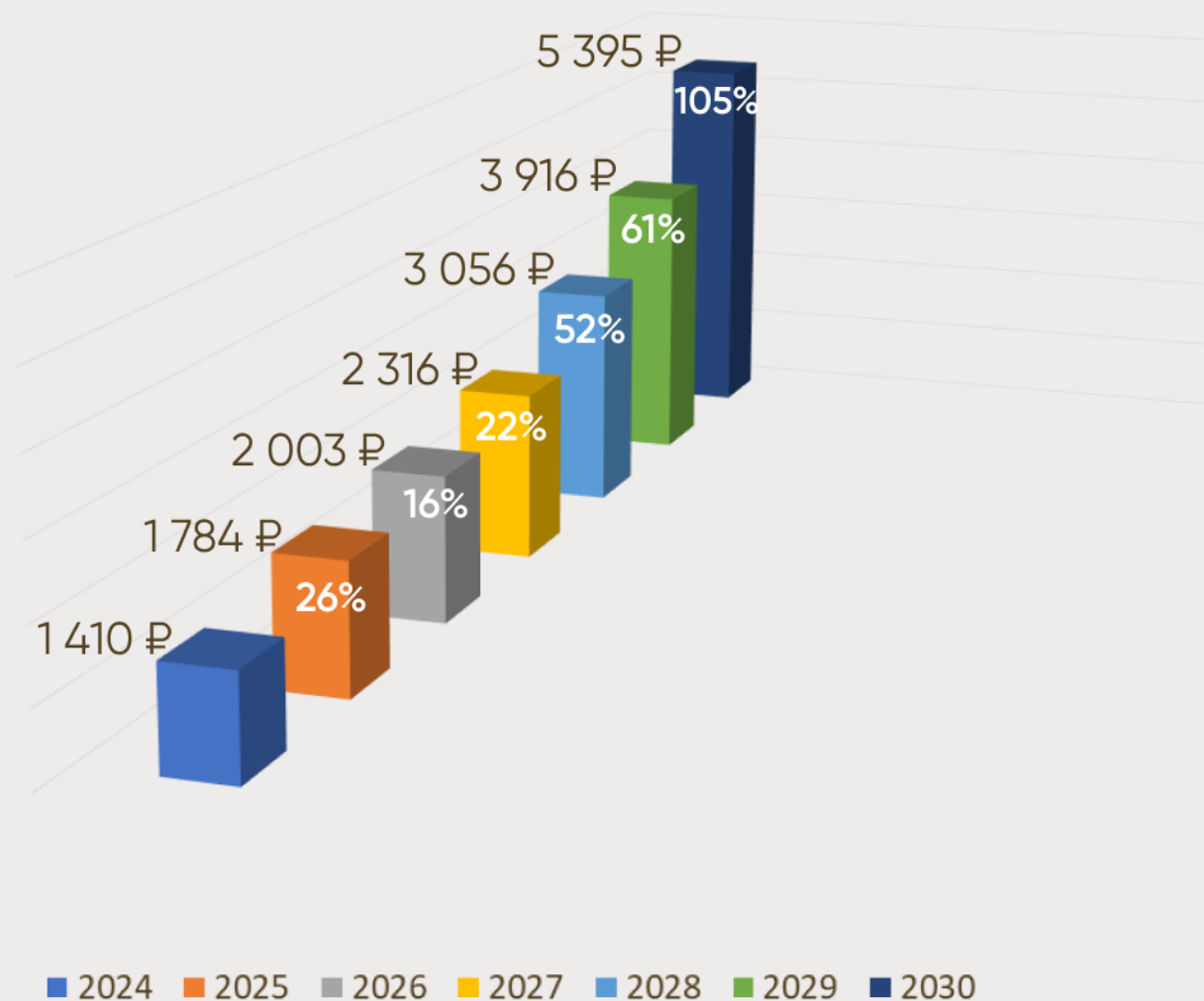
Предложение для инвестора

Стоимость 1 акции доход инвестора на 1 акцию в %

Стратегия входа для инвестора

Возможность продать акции в любой момент другим акционерам, учредителю компании или любому покупателю по договорной цене

Ожидаемая отдача для инвестора **x3,8 за 6 лет**






Контакты

**Свяжитесь с нами,
обсудим проект**

Алимбек Ельдзаров

 +7 (988) 830 8008

 alimbekeldzarov77@icloud.com

 [Телеграмм канал](#)

