

“ АПАРТ-ОТЕЛИ  
ORBI GROUP

в Грузии ”

“

Начиная с 2004 года правительство Грузии провело ряд радикальных экономических и законодательных реформ. Практически полностью была побеждена преступность и коррупция. Это дало толчок для развития страны и активности инвесторов.

”





# ЧЕМ ПРИВЛЕКАЕТ ГРУЗИЯ ИНВЕСТОРОВ И ТУРИСТОВ?

Прозрачные условия приобретения недвижимости.

15 минут на безопасное и быстрое оформление собственности - подтверждено исследованием Gallup World.

Страна открыта для интересного отдыха 4 сезона, чему способствует уникальный климат.

Безвизовый режим для граждан России, Украины, Белоруси.

По данным Daily Mail и kimeshan.com Грузия занимает 2 место в мире по расходам туристов.

Грузия - одно из экологически чистейших мест на планете.

Финансовая копорация Doing Bussiness поставила Грузию на 8 место в мире по легкости ведения бизнеса.



- Грузия имеет самое низкое общее налоговое бремя в Центральной и Восточной Европе, и 7-е в мире.
- В стране осталось только 6 видов налогов.
- Низкие налоговые ставки вместе с освобождением от налогов превращают Грузию в одну из наиболее привлекательных налоговых юрисдикций в мире.

## безопасность

“

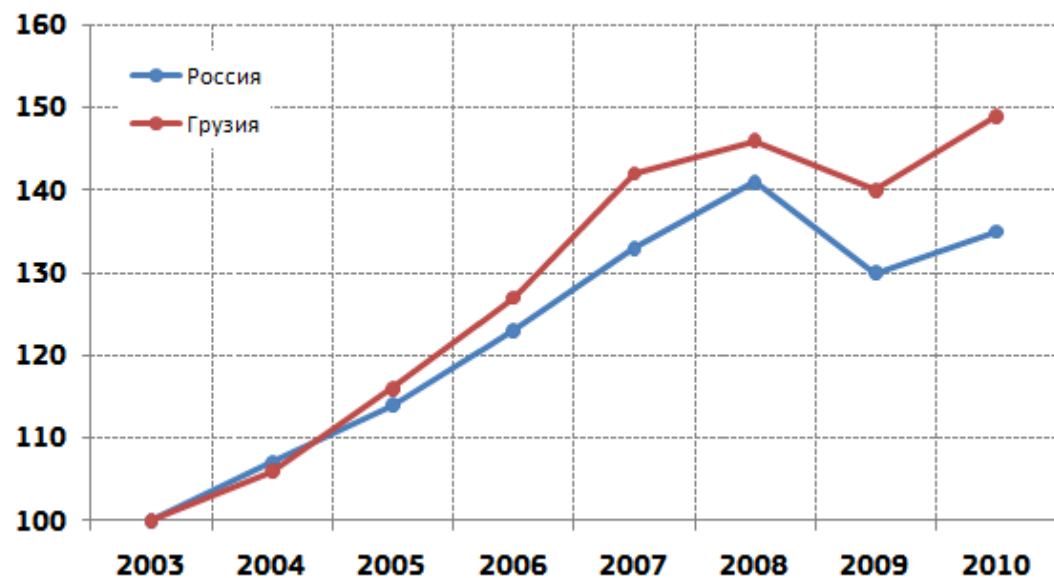
Результаты исследования GALLUP World подкрепляют результаты «Исследования преступности и безопасности». Это исследование в Грузии было проведено в 2010, 2011 и 2012 годах. Согласно его результатам, Грузия получила **третье** место в рейтинге безопасности в мире!

”

В 2013 году в Грузии зарегистрировано 46,8 тыс. предприятий.

# Рост ВВП на душу населения

Индекс роста ВВП (2003=100%)



Источник: Росстат, GeoStat

“

В Рейтинге экономик из 189 стран («Отчет по ведению бизнеса» Всемирного банка и МФК, по данным финансовой корпорации DOING BUSINESS):

по легкости ведения бизнеса Грузия на 8 месте (Россия – 92 место);

по регистрации собственности Грузия на 1 месте (Россия – 17 место);

по кредитованию Грузия на 3 месте (Россия – 109 место);

по защите инвесторов Грузия на 16 месте (Россия – 115 место).

”

# стратегическое положение

“

Грузия выполняет функцию физического и политического моста, соединяющего европейские и западные рынки с огромным потенциалом Каспийского и Среднеазиатского регионов через непрерывное осуществление нескольких крупных энергетических и транспортных проектов.

Четыре действующих морских порта, обновленная железнодорожная инфраструктура

три международных аэропорта и автомагистраль международного стандарта от восточной границы Грузии до Черного моря представляют возможность для самого быстрого транзита товаров из Средней Азии в Европу и наоборот.

”



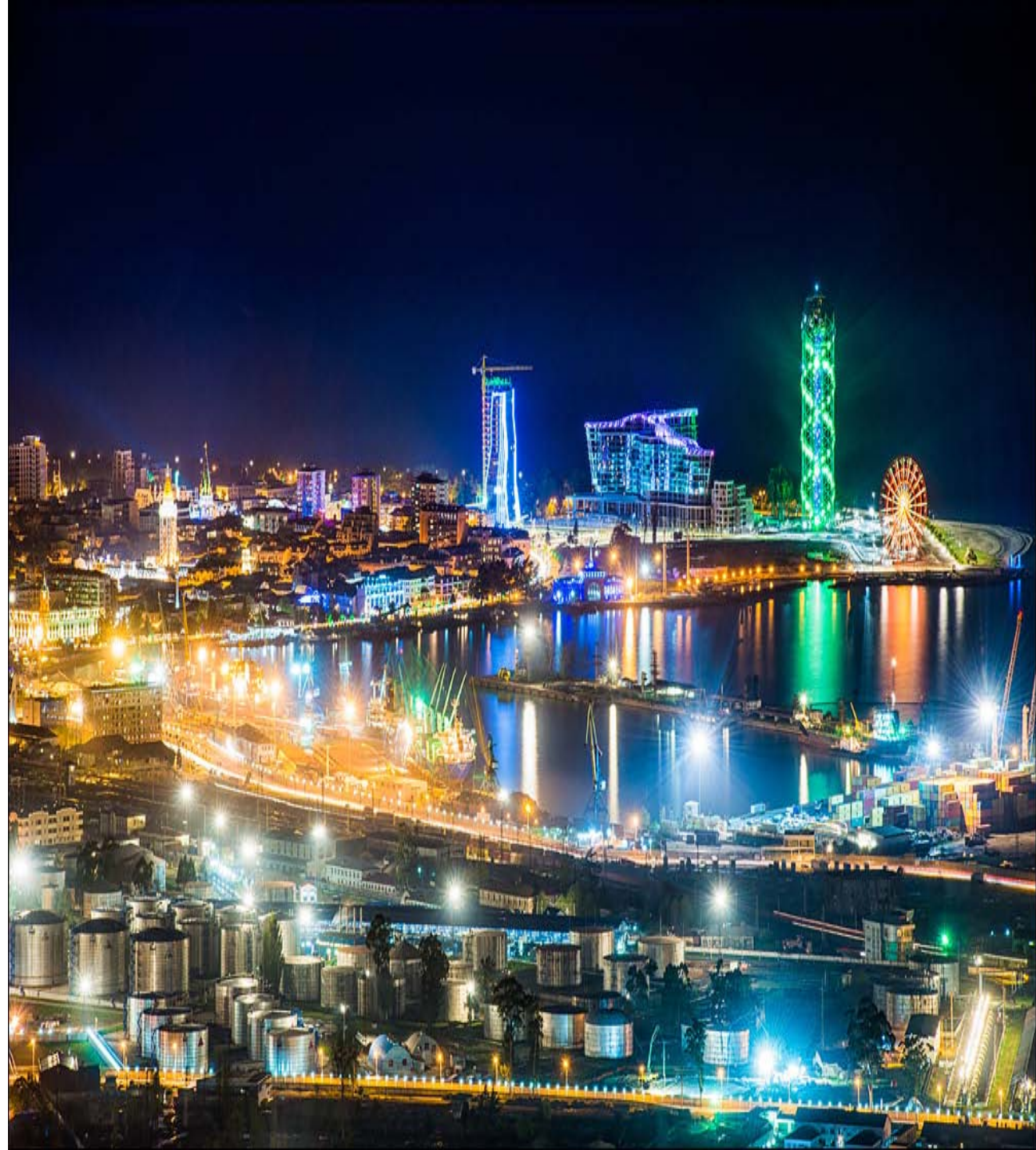


## ИНВЕСТИЦИИ

- В первом квартале 2014 года в Грузии объем прямых зарубежных инвестиций составил 260 млн долларов, что по предварительным данным на 15% больше чем за аналогичный период прошлого года и на 20% больше, чем за четвертый квартал 2013 года.

Самым крупным инвестором Грузии в первом квартале текущего года были Нидерланды (28% всех инвестиций), далее следуют Азербайджан (18%), Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии (13%), Турция (12%), Россия (8%), Саудовская Аравия (7%) и США (7%).

- В 2013 году в Грузию было инвестировано 914 млн. долларов
- Доходы от туризма в Грузии в 2013 году превысили 1,7 млрд долларов
- Недвижимость в Болгарии, Черногории, Турции, Хорватии, Испании, Греции в стадии рецессии или спада. В Грузии г. Батуми на стадии роста – цена за м<sup>2</sup> дорожает. Скорость возврата средств составляет 4 года в среднем, что является одним из лучших показателей в мире (Болгария - 7-10 лет, Испания - 8-12лет., Израиль 15-25 лет).









## “ ПОЧЕМУ ГРУЗИЯ? ”

- Уникальная природа (Один из самых экологически чистых районов в мире. Страна имеет 7 климатических зон: от субтропиков до заснеженных горных вершин )
- Морские курорты
- Горнолыжные курорты
- Грандиозная архитектура
- Экономическая безопасность подкреплена международными договорами (Соглашение об ассоциации между Грузией и ЕС)
- Единственный центр на Востоке с разрешенным игорным бизнесом
- Богатейшая культура
- Древнейшая христианская история
- Виноделие и национальная кухня



# БАТУМИ





# почему Батуми?

“

Грузинским правительством было принято решение сделать г. Батуми национальным проектом. Глобальные превращения в туристический центр и курорт мирового класса начались в Батуми в 2004 году. Архитекторы со всего мира реализовывали и продолжают воплощать свои проекты.

”



Для этого была подготовлена вся инфраструктура, современные очистные сооружения, парки, театры, концертные залы, худ. галереи, лазерные фонтаны, аквапарк, дельфинарий, канатная дорога, Ботанический сад, природные заповедники.





“

- Ежегодно Батуми уже посещают до 1,2 млн. туристов. Туристический поток растет каждый сезон.
- 2-ой город в Грузии по деловой активности.
- Наличие морского порта (в 2013 г. В порт зашло 10 круизных лайнеров, в 2014 ожидается больше).
- Масштабный рывок в строительстве поддержали ведущие гостиничные сети мира - Radisson, Sheraton, Hilton, Kempinski, Holiday Inn, For seasons, Trump Tower.
- **КАЗИНО** – действуют 6 заведений. В будущем планируется открытие 30 крупных заведений, что сделает Батуми 4-м по величине игровым центром в мире.

”



строительная компания

# ORBI GROUP

- Лидер по темпам роста строительства, качеству и сдачи объектов недвижимости. Основана в 2004 году в Грузии, на базе строительной компании, существовавшей с 1997 года.
- Высокое качество и быстрые темпы строительства.
- Осуществляет строительство и финансирование всех своих проектов только своими ресурсами – без использования кредитных средств и без зависимости от динамики продаж. Поэтому она выдерживает сроки сдачи.
- Финансовая политика компании:
  - Минимальные цены на старте (на котловане),
  - Максимальные – при завершении строительства,
  - Средняя цена за апартамент 1 000 000 руб.
- Имеет лучшие места застройки в Батуми, как в центре, так и на первой линии.
- Гражданин любой страны может купить квартиру в Батуми, после чего в упрощённом порядке (с ходатайством ORBI GROUP) получить вид на жительство.
- Оформление сделки с недвижимостью в течение 1 суток.
- Ипотека по 1 документу с первым взносом 30% на 3 года под 11,3% годовых–оформление 1 день.





## Иракли Квергелидзе

“

**Генеральный директор ORBI GROUP**  
обладатель "Золотого Пергамента",  
бизнесмен года на основании опроса,  
проведённого медиа-компанией GHN

”



“

- компанией построено и продано более 4000 квартир и апартаментов.
- офисы продаж ORBI GROUP функционируют в 6 странах : Грузии, США, Израиле, России, Белоруссии, Украине
- На сегодняшний день в построенных объектах 99% номеров уже проданы.
- на данный момент количество сотрудников приближается к 6 000 человек,
- Строительство ведётся на площади более 500000 м2.
- компания имеет свой цементный ORBI-BETONI и камнедробильный завод.

”

# ORBI GROUP



«The Majestic Five Continents Award for Quality and Excellence»  
Женева, 2013



«Международная Звезда Лидера Качества»  
Париж, 2013



Элитный дом в центре города



Элитный дом в Старом Батуми



Апартаменты класса люкс  
Sea Towers



Элитный на  
Бульваре Батуми



Элитный дом на  
Площади Европы



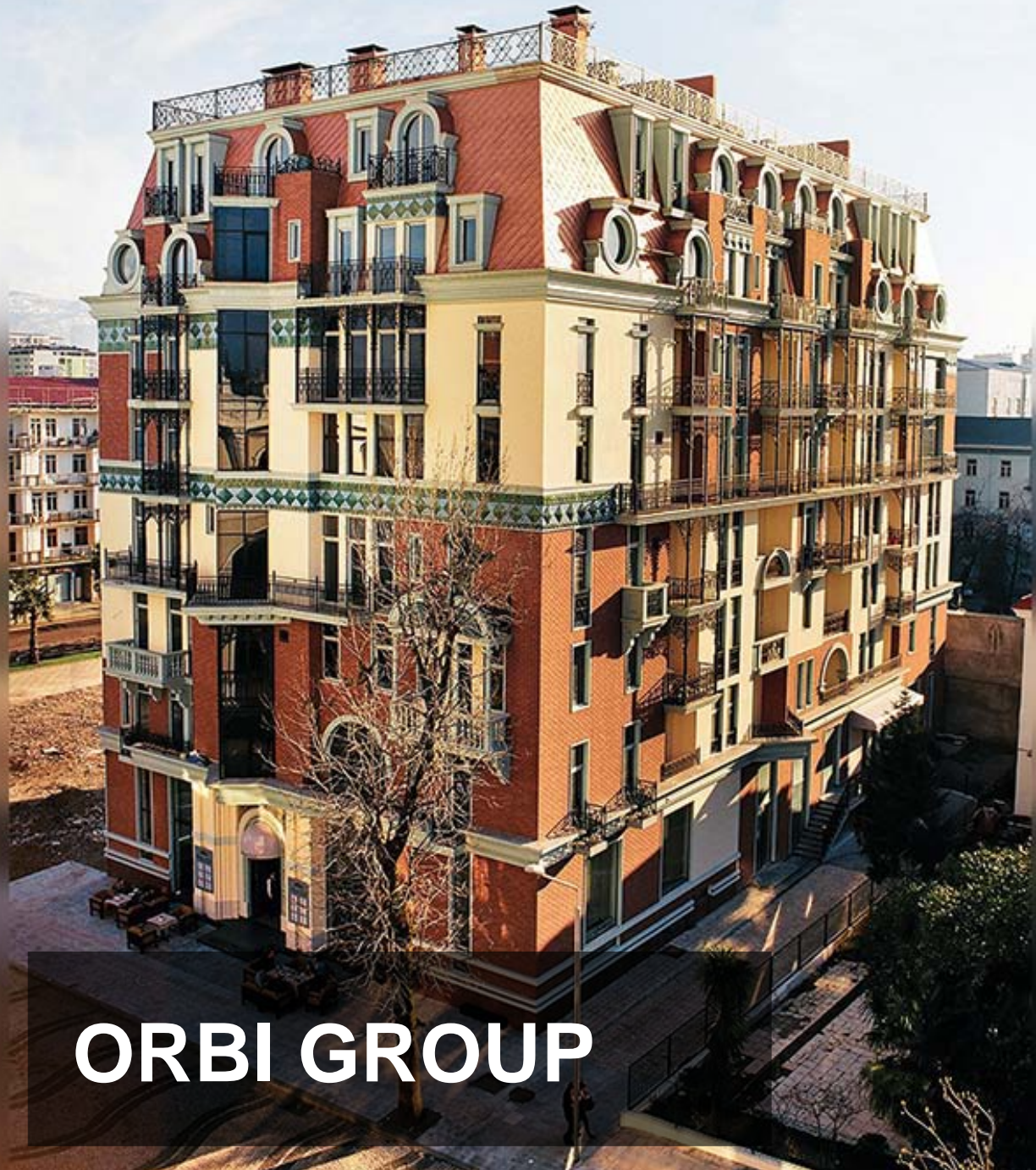
Элитный дом на  
улице Гамсахурдия



Апартаменты класса люкс  
ORBI Residence



Дом гостиничного  
типа ORBI Plaza

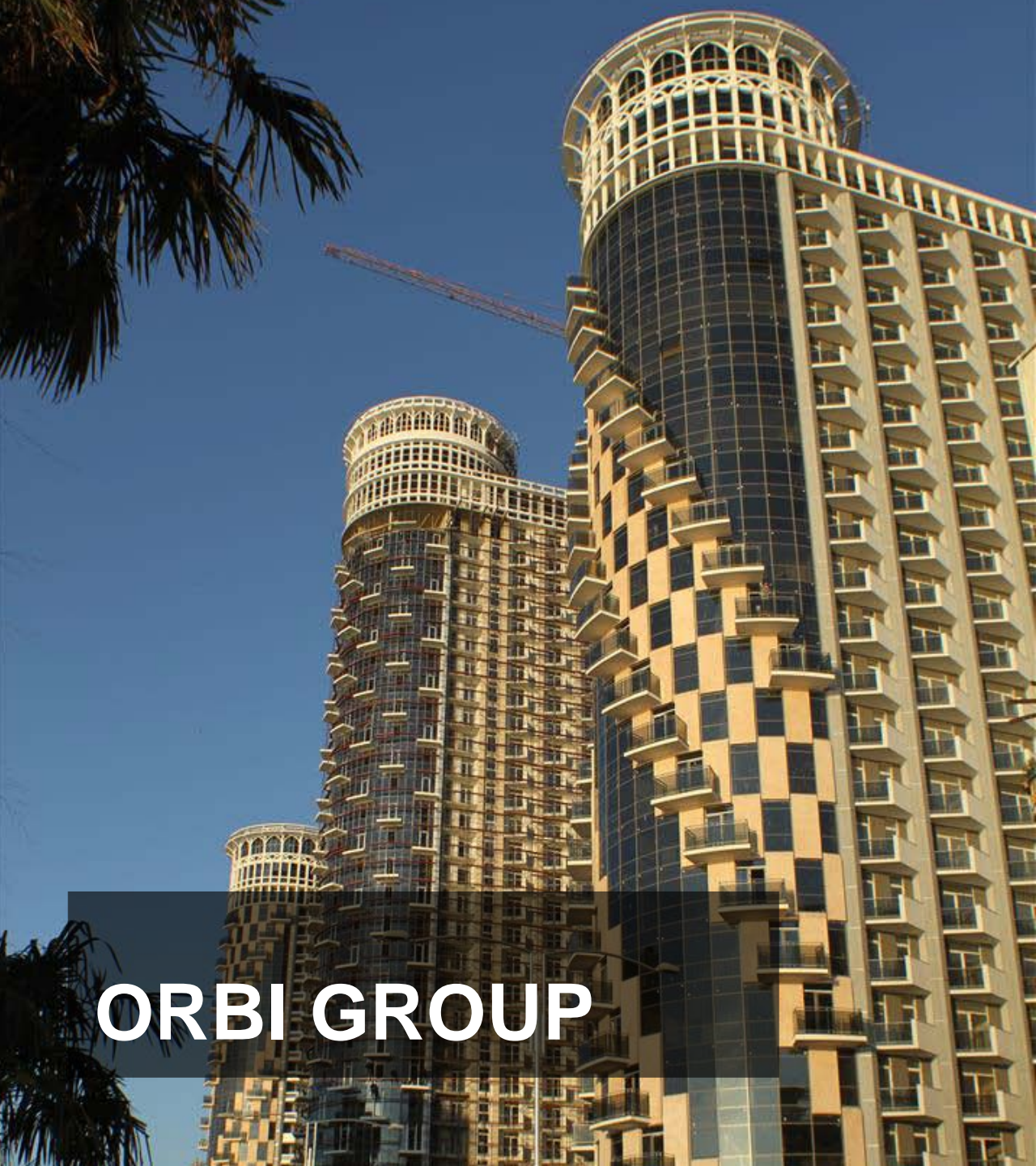


**ORBI GROUP**

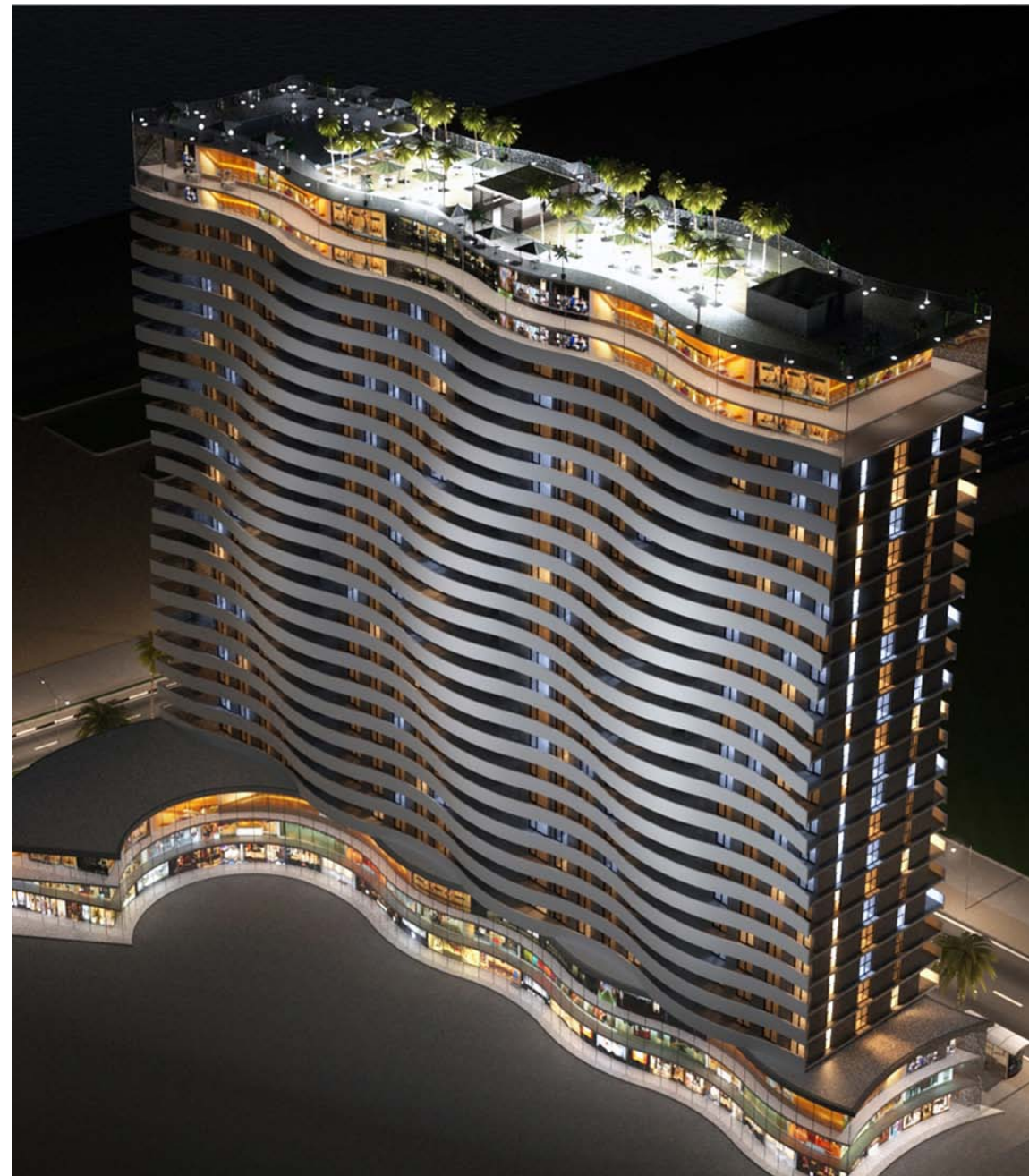




**ORBI GROUP**



**ORBI GROUP**





# ПОЧЕМУ ЭТО ЛУЧШАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ПОБЕРЕЖЬЕ?



- Первая береговая линия от Черного моря.
- Вид на море из любого номера отеля.
- Архитектурное совершенство каждого проекта.
- Самые большие апарт-отели в Европе.
- Звезда качества международной премии VID (Париж)
- Богатая инфраструктура: магазины, спортзал, SPA, детские площадки, кафе, рестораны, аквапарк, казино в отеле и т.д.
- 10 минут до центра Батуми.
- Комплексный сервис отеля класса «люкс», управляющая компания.
- Online-контроль сдачи апартаментов 24 часа в сутки.
- Стоимость элитного жилья у моря от 520\$ за квадратный метр.
- Выгодные кредитные условия с переплатой не более 5%.







**Адрес:** угол ул.  
Кобаладзе и  
Химшиашвили

**Кол-во этажей:** 26

**Кол-во апартаментов:** 828

**Жилые площади:** от 23 м<sup>2</sup>

**Коммерческие площади**

**Лифты:** Mitsubishi, KONE

**Цена 1 м<sup>2</sup>** от 900 \$

**Сдача проекта** октябрь 2014



«ORBI Residence» - это апартаменты класса люкс на территории Батумского бульвара, у побережья Чёрного моря на 1 - ой линии.

Все апартаменты — с видами на море и горы.

**Гостиничная инфраструктура:** бассейн, фитнес клуб, спа, детский развлекательный центр, кафе, рестораны, **КАЗИНО**, терраса с дивным видом и т. д.



# CITY PARK

**City Park** — это комфортабельный жилой комплекс, находящийся возле моря в одном из лучших районов Батуми.

- Рядом с домом расположены пляж, школа, крупные магазины, рестораны и пабы, знаменитый батумский McDonald's — победитель множества архитектурных конкурсов.
- Многоуровневый паркинг: жителям дома обеспечена парковка и охрана автомобилей.
- Вентилируемый фасад — обеспечивает идеальный микроклимат и циркуляцию воздуха. Квартиры в City Park отлично сохраняют тепло, а появление сырости полностью исключено.

«ORBI PALACE» — это 4-х звездочный апарта-  
отель на горнолыжном курорте Бакуриани.





“

*Для сравнения:*

Стоимость апартаментов в «РОК отеле» (находится в «SEE TOWERS» в июне и июле 2014г. составляла **от 2860 до 4000** руб. (по факту идет ремонт, не было WI FI и ТВ!).

Сейчас стоимость аренды квартиры 100 м2 в 100 м от моря с хорошим ремонтом – **200 \$** в сутки (8000 руб.).

Минимальная стоимость аренды квартиры в панельном доме без ремонта - **40 \$** в сутки.

ПИК СЕЗОНА и ЦЕН на аренду -с 25 июня по 25 сентября.

”

# АНАЛИЗ РЫНКА



В настоящий момент на рынке недвижимости цены в г. Батуми варьируются:

- от 450 \$/м2 - жилая недвижимость эконом - класса в новостройках
- до 6 000 \$/м2 - элитная жилая и коммерческая недвижимость в престижных районах.

# ДИНАМИКА ЦЕН



## В ORBI RESIDENCE:

Цена на начало строительства:  
Сегодня:  
2014)

700\$ метр (1,5 года назад)  
2000\$ метр (окт.-ноябрь

Цена подорожает еще на 30%.

“

## РАСЧЕТ ЭФФЕКТИВНОСТИ АКТИВОВ на примере объектов пл. 50 м<sup>2</sup>

Стоимость на начало строительства:

50 м<sup>2</sup> x 700 \$ = 35 000 \$ (1 260 000 руб.)

Стоимость на сегодняшний день:

50 м<sup>2</sup> x 2000 \$ = 100 000 \$ (3 600 000 руб.)

Итого прибыль за 1,5 года строительства (18 мес.)

100 000 \$ - 35 000 \$ = 65 000 \$ (2 340 000 руб.)

Прибыль за один месяц:

65 000 \$ /18 мес. = 3 611 \$ (130 000 руб.)

ROI:

ROI = (ДПГ/ЛК)х100 %

ROI = ((3 611 \$ x 12)/35 000 \$)100 % = (1 560 т.р./1 260 т.р. )x 100 % =

**123 %**

”

# ПРИМЕР РАСЧЕТА ЭФФЕКТИВНОСТИ АКТИВА

## РАСЧЕТ ЭФФЕКТИВНОСТИ АКТИВОВ

Апартаменты ORBI RESIDENSE г. Батуми 60 м2 по 850 \$ за метр, ремонт 450 \$ за м2. \*90 м2 (общей площади) (1 \$=34,5 руб.) 30 % ЛК

Расчет для сдачи квартиры ежемесячно в аренду, фактор капитализации рассчитан исходя из РС и ДАН в год

Доход от актива нетто	Вложенный личный капитал	Рыночная стоимость	Финансируемая сумма	Выплата банковского процента в месяц	Выплата ФС - тела кредита	Залоговая стоимость для банка	Выигрыш от продажи	Денежный поток в месяц	Денежный поток в год	ДП к ДАН	ДПГ к ЛК реально
ДАН	ЛК	РС	ФС	ВМ	ВФСМ	РС × 0,75	ВП	= ДАН - ВМ - ВФ	ДПГ = ДП × 12	ДП : ДАН	ДПГ : ЛК
<b>Цена покупки ЦК</b>		3 174 345р.		1,85		75%					
93 150р.	952 000р.	4 000 000р.	2 222 345р.	11 025р.	61 732р.	3 000 000р.	825 655р.	20 393р.	244 719р.	21,89%	25,71%
1 117 800р.	ДАН в год		22 345р.		72 757р.						
3,58	Фактор капитализации			Банковский процент		11,00%		Срок кредита, м		36	

**ROI = 26 %**

Срок окупаемости актива  
(Фактор капитализации)

3,5 года  
(без учета удорожания объекта)

### ВЫГОДЫ И ПРЕИМУЩЕСТВА

Быстрые сроки получения дохода – реализация проекта 1 кв. 2015 года и получение дохода уже с первого года вложений инвестиций



Приморский парк и рестораны



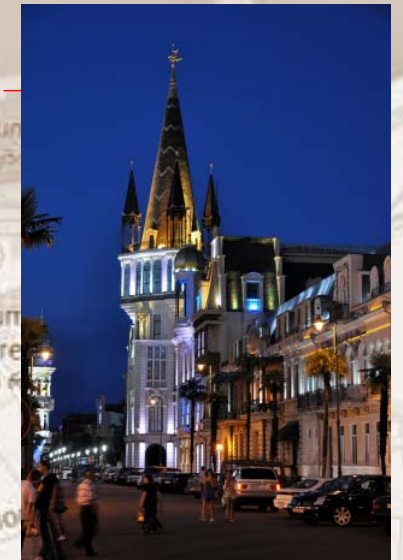
Пляж – 100м



Старый бульвар – 1.9 км



Танцующие фонтаны – 300 м



Старый Батуми – 1.3 км



Парк 6





# ИНВЕСТОРАМ

“

Мы предлагаем Вам с нашей помощью произвести инвестиции в доходную недвижимость, которые дадут быстрый прирост капитала и имеют гораздо более высокую защиту от инфляции, чем другие виды инвестиций.

”



Обращаем Ваше внимание, что инвестор освобожден от уплаты налогов до полного возврата инвестиций. Налог на прибыль в Грузии составляет 20%. В случае приобретения резидентом и нерезидентом недвижимости в доме гостиничного типа, ожидается снижение налога на прибыль с 20% до 5% (этот законопроект на рассмотрении, который уже одобрен комиссией министерства экономики Грузии).

“

Компания ведет подготовку открытия туристической компании - оператора. Сегодня компания имеет офисы в 6 странах: Грузия, Россия, Украина, Израиль, Греция, США. В течении 2-х лет количество офисов и стран утроится. С открытием туристических услуг все офисы также приобретут статус грузинского туроператора.

В 2015 году будут работать мультикомплексные отели на двух туристических курортах Батуми и Бакуриани. Через 2 года такие отели появятся в Тушети, Тбилиси и Гудаури. Таким образом будет реализован план по организации туров – Батуми – Тбилиси – Гудаури – Бакуриани – Сванетия и по обеспечению любого количества туристов номерами.

В каждом отеле есть конференц-зал, что является преимуществом для размещения и проведения различных конференций с большим количеством участников.

В каждом отеле продана лицензия на казино, что увеличивает количество гостей отеля в несезон.

”

# Стратегия компании ORBI GROUP

для увеличения доходности объектов



# ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ НОМЕРОВ



“

Декабрь-январь	70 %
Февраль – май	30-40 %
Июнь-сентябрь	90%
Октябрь – ноябрь	50 %

**ИТОГО по году:** заполняемость объектов **60 %** (без учета туристической и другой активной деятельности)

Стратегия развития компании увеличит заполняемость номеров как минимум до 70 процентов за год.

”



## ИНВЕСТОРАМ

На последнем этаже комплексе «ORBI Residence» выставлены на продажу лучшие видовые двухуровневые пентхаусы.

На этом уровне планируется увеличенный пакет обслуживания гостиничных номеров с джакузи-баром, и винным СПА-салонном.





ПРИМЕР РАСЧЕТА  
ЭФФЕКТИВНОСТИ

# АКТИВА

ОДНОГО АПАРТАМЕНТА №2625

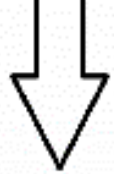
Номер апарт.	Метраж продажа	Стоим. м2	Стоимость	Стоимость ремонта			Полная стоимость, \$	Стоимость в руб.
	м2	\$	сумма,\$	м2	м2, \$	сумма,\$		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2625	71,75	1 900,00	136 325,00	100,32	450,00	45 144,00	181 469,00	6 260 680,50

Коммунальные		Доход средний, \$	Доход в год, за минусом ком-х, \$	В руб.		Итого, за минусом 15 % управления		Окупаемость, лет
в мес.	в год	в день	260 дней занят.	год	в мес.	год	в мес.	
10	11	12	13	14	15	16	17	18
143,50	1 722,00	200,00	50 278,00	1 734 591,00	144 549,25	1 474 402,35	122 866,86	4,25



Роскошный пентхаус на последнем  
этаже с дизайнерским ремонтом и  
мебелью Вы приобретете от **3,8 млн.  
рублей.**



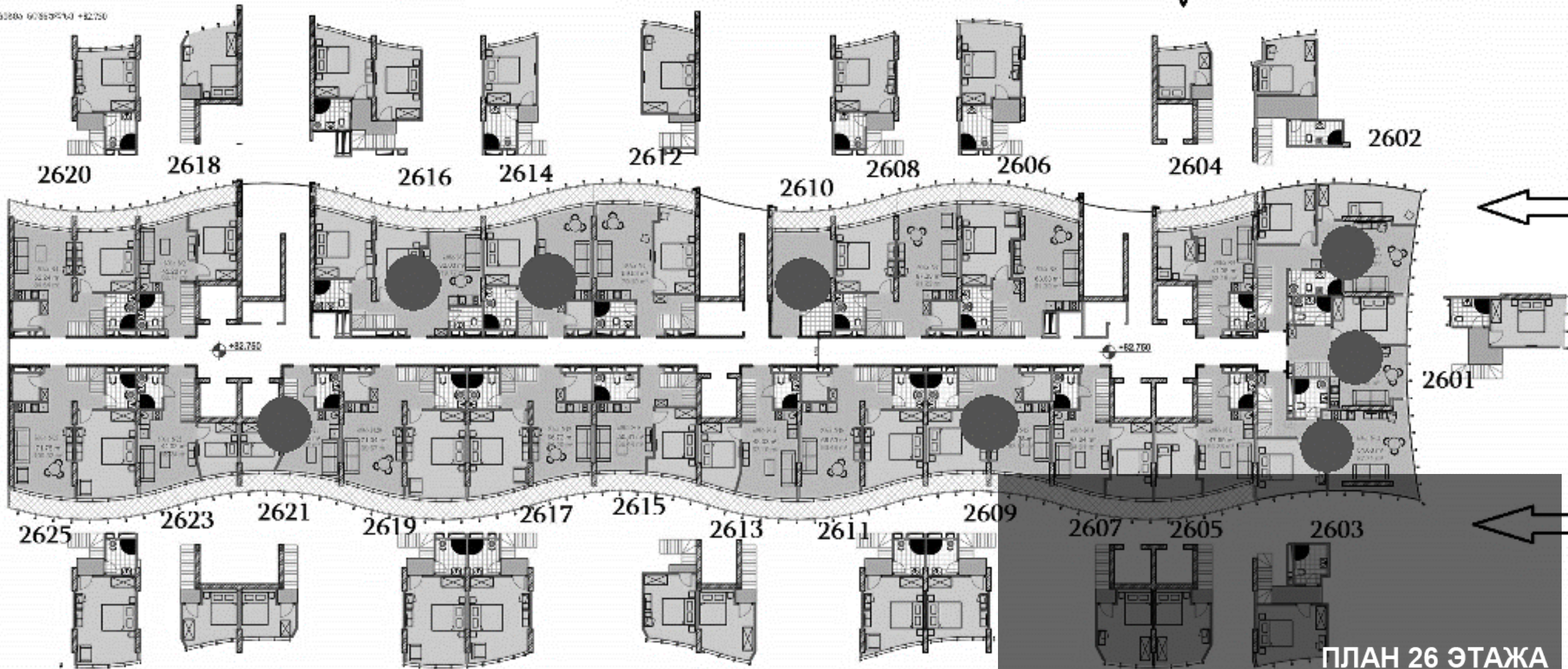


1900 \$



2 650 \$

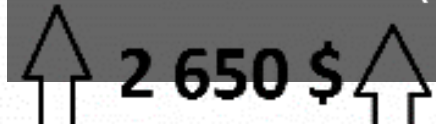
63800 6038032710 +82750



ПЛАН 26 ЭТАЖА  
ОСТАТОК БРОНИ (15 АПАРТАМЕНТОВ)



1900 \$



2 650 \$





“ АПАРТ-ОТЕЛИ  
ORBI GROUP

Квартиры в апарта-отелях с видом на  
море и горы в Батуми от 1 млн рублей

