Russia&CIS
Hotel Investment Conference



THE RHIC INVESTMENT DEN

An opportunity for developers to present their project to a panel of investors who are willing to “invest” in their development.

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

HOST





Marina Usenko

Executive Vice President

Jones Lang LaSalle Hotels

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

INVESTORS





Evgeny Bezel
Managing Partner
URBANE Group LLC



Alex Slesar
Director for Acquisitions and Development, Europe, Russia & CIS
AZIMUT Hotels



Petr Chitipakhovyan
President
CH-Group

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

PROJECT 1



The Country of Children Resort in Moscow



Anton Melnikov

Deputy Director of Strategic Consulting

Knight Frank

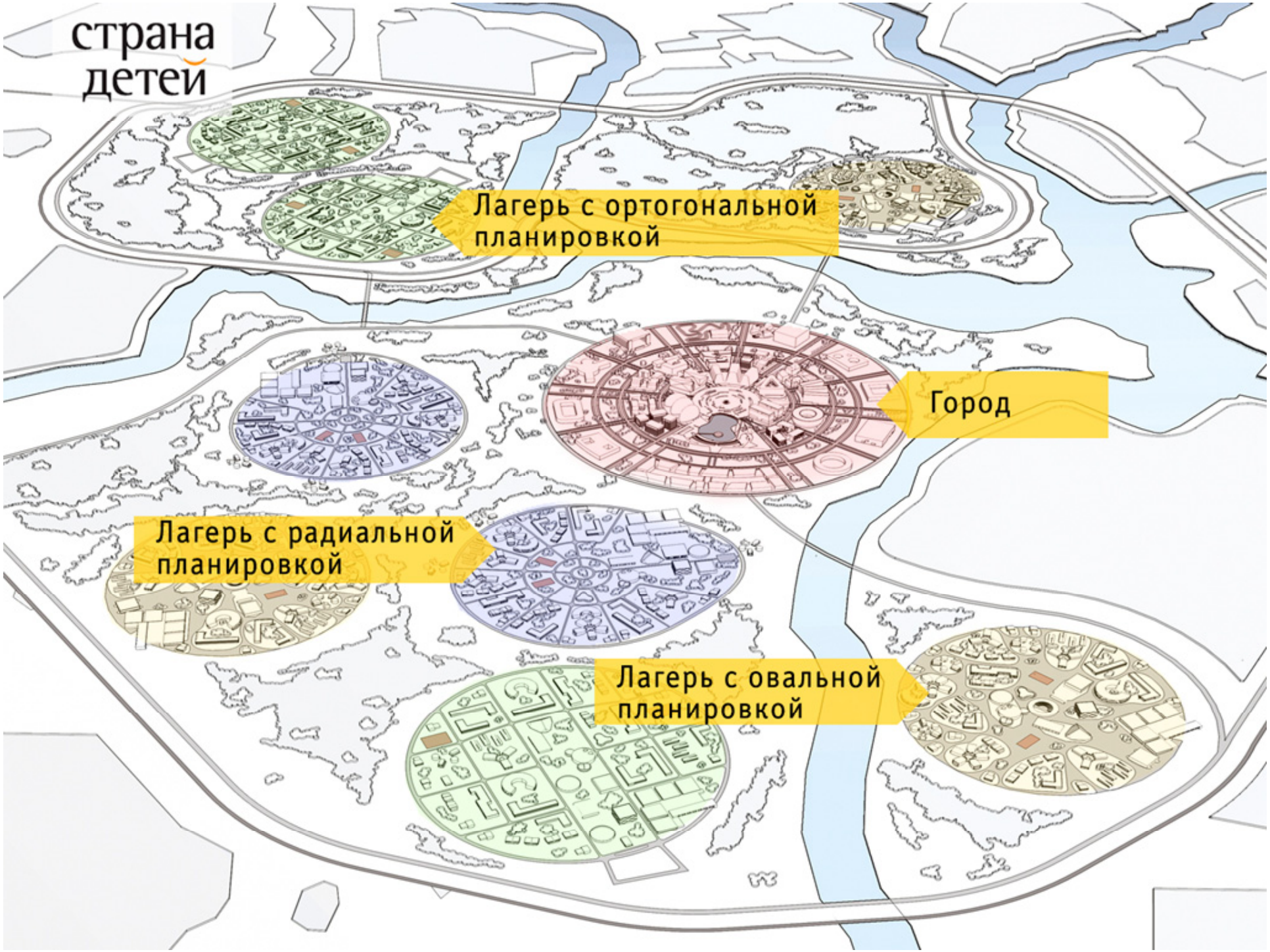

страна
детей
VIENNA INTERNATIONAL
HOTELS & RESORTS
Knight
Frank



Идеология

«Страна детей» – место, где дети могут качественно, безопасно и с пользой для своего развития отдохнуть, а также интересно провести время вместе с родителями.


страна детей
из Архангельска
Ярославль
Ярославль
Углич
Ростов
Талдом
Дубна
Переславль-Залесский
Лагерь «Страна Детей»
Юрьев-Польский
Суздаль
Клин
Дмитров
Сергиев-Посад
Александров
из Нижнего Новгорода
Яхрома
Софрино
Владимир
Мытищи
Шереметьево
A, B, C
Орехово-Зуево
Внуково
Домодедово
из Мурома


страна
детей
Лагерь с ортогональной планировкой
Город
Лагерь с радиальной планировкой
Лагерь с овальной планировкой



Деревня (Лагерь)

В деревне происходит взаимодействие детей разных возрастов, разного уровня знаний и степени коммуникабельности, которые вместе с вожатыми создают неповторимую атмосферу творчества и развития отношений.

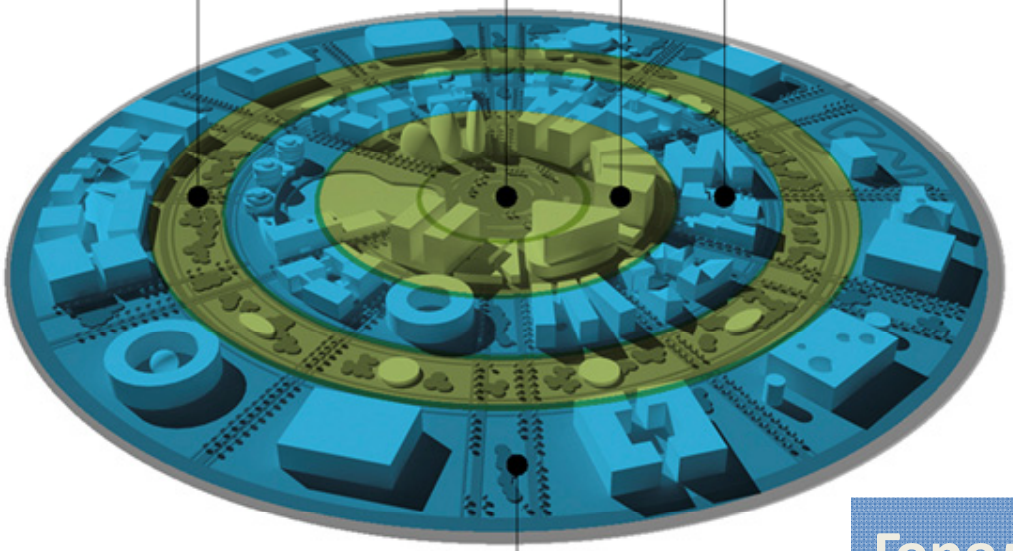
страна детей

Открытый центр

1 Первое кольцо административных сооружений

2 Плотное второе кольцо гостиничных зданий разрывается в одном из секторов амфитеатром перед искусственным водоемом и сценой

3 Третье парковое кольцо. Здесь в зелени скрыты детские сады и небольшие архитектурные сооружения-павильоны



4 Четвертое кольцо точечных, но масштабных архитектурных объектов

Город

Город сохраняет все преимущества жизни людей в метрополии, имеет центр, рекреационные зоны, открытые площади, театр и киноконцертные залы, объекты культуры, свои образовательные учреждения, стадион и аквапарк.


страна
детей
Продукты
Детская смена
Детский лагерь выходного дня
Семейный отдых вне смены
Проживание в «Стране Детей»
Специальные смены
Спортивные смены
Город вне смен

страна детей

Целевая аудитория

Покупатели путёвок на время школьных каникул

Отдых выходного дня для семей близлежащих областей

Семейных отпуск

Ведомственные и корпоративные клиенты

Туристы «Золотого Кольца»





Гостиницы

Каждая гостиница носит индивидуальный характер. Архитекторы проекта использовали лучший международный опыт, позволяющий существенным образом разнообразить архитектурные решения каждого здания.



Гостиницы

В рамках проекта будет построено 12 гостиничных комплексов 3-4 звезды. Общая емкость объектов составит 1159 номеров и 321 апартамент.



Гостиницы

Общая площадь гостиниц и апартаментов – 200 тыс. кв. м
Объем инвестиций в строительство – 6,8 млрд. руб.
Прогнозная средняя стоимость номера – 3 тыс. руб.
Прогнозная средняя загрузка – 60%
Период окупаемости – 11 лет


Спасибо за внимание

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

PROJECT 2



IBIS Hotel in Kaluga



Alexey Vasiliev

Managing Partner

Apart-Hotel, Kaluga



АПАРТ-ОТЕЛЬ, КАЛУГА



Russia&CIS
Hotel Investment Conference

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ



Общая стоимость проекта на 286 номеров $45 миллионов – менее $150,000 за номер, из них $20 миллионов банковского финансирования. Текущая стадия реализации – получено разрешение на строительство, оплачены коммуникации. Срок строительства объекта – 18 месяцев.

Ожидаемый стабилизированный операционный доход $7-8 млн в год при загрузке 70%, что соответствует 17-18% рентабельности актива.

При инвестиционной продаже на уровне CAP RATE 9-10%, доходность акционерного капитала на горизонте 6-7 лет составит 25-35% IRR , возврат средств 4X-5X раз. Привлекаемый капитал – от $13M за 50% до $25M за 100%.



Russia&CIS
Hotel Investment Conference

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Калужская область находится в центре Европейской России, на расстоянии около 150-200 километров к юго-западу от Москвы, занимает площадь в 29 900 км², с населением 1 млн. человек. Население города Калуга 350,000 человек.

Расположение региона на пересечении автомобильных и железнодорожных путей и активная позиция местной власти привлекла в область международных производителей автомобилей.

За последние годы в Калуге открыты сборочные производства Volkswagen, Volvo Group, Mitsubishi Motors, Peugeot-Citroen, Magna.

Среди других крупных иностранных инвесторов Lafarge, Nestle, L'Oreal, Lotte, Samsung, KT&G, General Electric, John Deere.



Земельный участок находится в стратегическом месте, вдоль улицы Набережная с видом на реку и основной мост, соединяющий берега, на которых расположен город Калуга (старая часть города, где находится площадка, и новая часть на противоположном берегу – район расположения промышленных парков).

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ



Строящийся объект представляет собой здание гостиничного комплекса, сочетающего в себе два различных по типу размещения гостей гостиничных блока: для кратковременного пребывания - гостиница **IBIS** и более продолжительного пребывания - апартаменты **ADAGIO**.

•Гостиница «Ibis» 160 номеров, расположена в пятиэтажной части здания

•Апарт-отель «Adagio» 126 номеров, расположен в десятиэтажной части здания

• На первом этаже также расположены ресторан, бар, конференц-зона из пяти залов совещаний, отделение банка, фитнес зал, прачечная самообслуживания

•В подземном уровне располагается автостоянка на 51 машиноместо.

•Общая площадь здания 17,743 квадратных метров.



КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА



Текущее гостиничное предложение в городе:
- Около 300 номеров в старом советском фонде, уровень цены 2000-3500 рублей
- Отель Калуга в центре города, 98 номеров 4200-8800 рублей
- Отель Kaluga Plaza, 52 номера 4000-9000 рублей
- Отель Амбассадор (бывший TUI) в районе завода Volkswagen, 210 номеров от 6200 рублей
- В 2014 году открывается Four Points by Sheraton на 168 комнат, 5*.

Проект Апарт-Отель рассчитан на долгосрочное конкурентное преимущество в сегменте бюджетного размещения, обусловленное выгодным местоположением в центре города и возможностью выдерживать тарифную конкуренцию за счет эффективной цены строительства.
В соответствии с бизнес-планом для номеров Ibis планируется цена в диапазоне 4200-4800 рублей за сутки, для апартаментов Adagio – 5000-5500 рублей за сутки, что соответствует нижней границе текущего состояния рынка города для сопоставимых объектов.

При проведении стресс-теста в случае снижения тарифа до уровня 2900-3000 рублей за Ibis, 4000 рублей за Adagio суммарный годовой доход объекта составляет более $5млн при загрузке 70%, более $6млн при загрузке 75%.

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

PROJECT 3



Boutique Hotel Conversion in Moscow



Stephane Meyrat

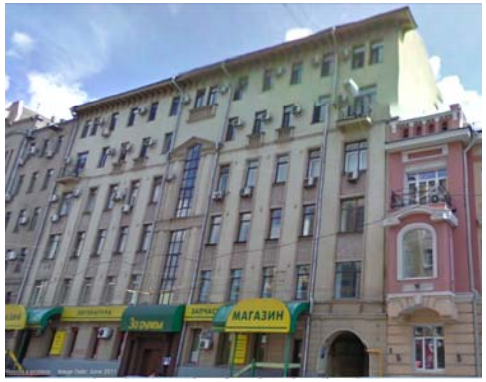
Managing Director

Bevelia Hospitality Group

Russia&CIS
Hotel Investment Conference



INVESTMENT DEN



Boutique Hotel Conversion Moscow

Dolgorukovskaya St. 36 Bld. 1

Project Cost and Funding Request



	Cost in RUB	Costs in EUR*	Cost in USD**	Cost per Room in USD
Acquisition Costs	320 ,900, 000p.	€ 8 022 500	$10 351 613	$175 451
Conversion Costs	101 ,620, 200p.	€ 2 540 505	$3 278 071	$55 561
Furniture, Fixtures and Equipment (FF&E)	143, 552, 000p.	€ 3 588 800	$4 630 710	$78 487
Total	**566, 072 ,200p.**	**€ 14 151 805**	**$18 260 394**	**$309 498**
Investment Sought	**100,000,0000 p.**	**€ 2,500,000**	**$3 125 000**	**17,66%**

* Conversion Rate Used: 30 RUB to 1 USD
** Conversion Rate Used: 40 RUB to 1 EUR
Source: Brick Lane Construction Ltd./Client Data, 2012

Our core mission is to:

- Raise an estimated **3,125,000 USD** in equity for a **17,66%** Stake in the Project
  Seek investment partners to help us complete this hotel conversion scheme and share in the returns.
- Impress on the investor panel that the hotel enjoys excellent location and a favourable market dynamic
- Reassure risk averse investors, that this conversion project is financially sound

Investment Proceeds will be used to:

- Contribute to Construction
- Finish Conversion of Building into a Hotel

Object Description: External View



Object Façade from Dolgorukovkaya Street



Front View from Dolgorukovskaya Street



Object Rear View (south east side)



Object Rear View (north east side)

- Historical Building, built in 1909
- 1 Basement Floor
- 6 Original Upper Floors
- Total Surface: 2,485 sq. m.
- High Ceilings (4,0 metres)
- Mansard Roof to Expand Usable Area
- Parking Area located at rear of building
- In-built Lift Units
- Bearing loads sufficiently spaced out
- Connected to City Utility Grid
- Frontage on Main Traffic Artery
- Excellent Visibility
- Excellent Vehicle Accessibility
- Currently used as Office Space

Architect Design Works

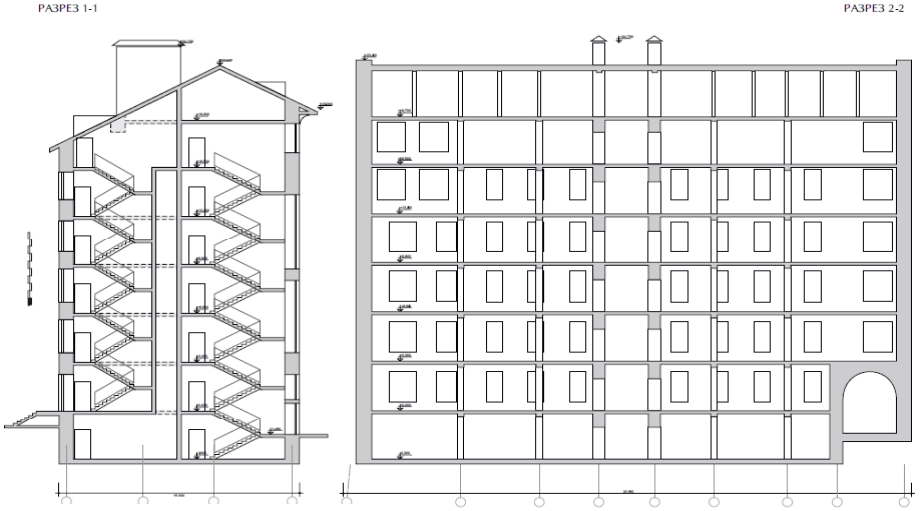




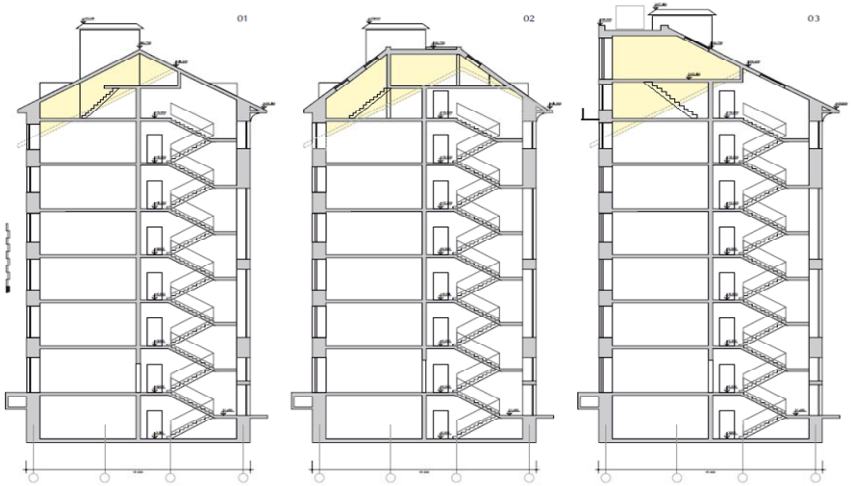
Projected Boutique Hotel Dolgorukovskaya Street Front



Projected Boutique Hotel Rear View



Mansard Roof Configuration Options



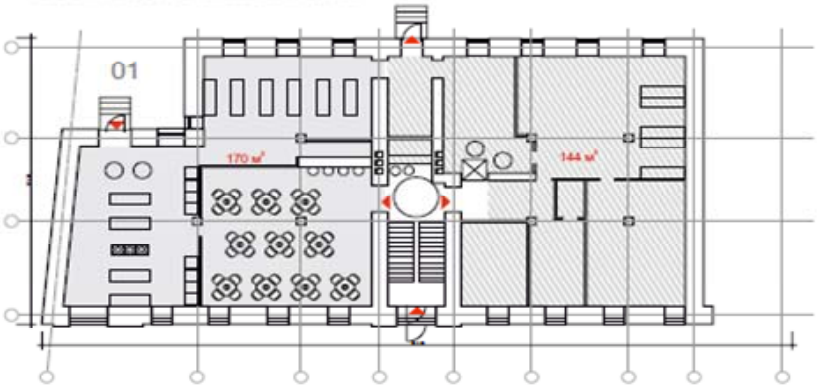
Space Configuration Planning



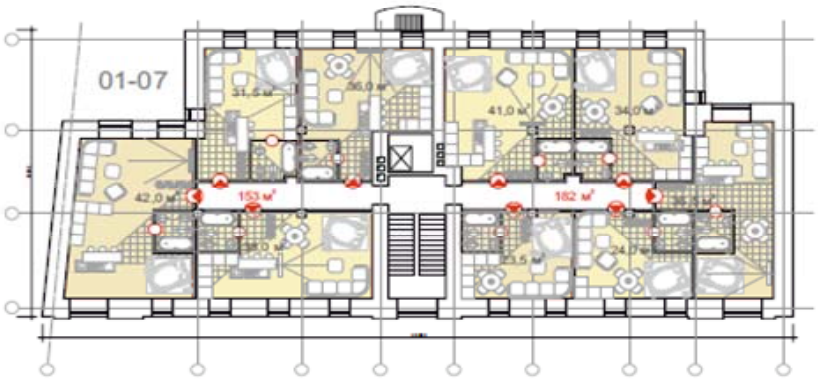
Hotel Conversion Area Distribution: Floor Plans

Hotel

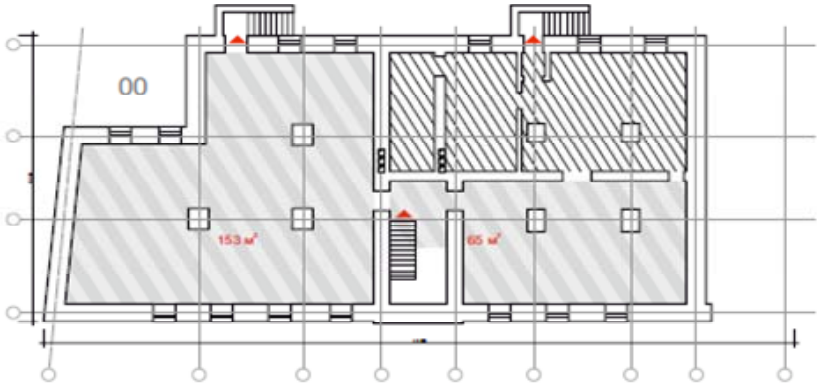
Ground Floor: Café, Service Area



Floors 1-7 Boutique Hotel Configuration



Basement Floor: Restaurant and Technical Space



Floors 1-7 Economy Hotel Configuration



Source: Domus Aurea Architects, Atria Magna Ltd. , 2012

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

Hotel Configuration



Level	Designated Areas	Total Area per Level in sq. m.	Comment
Basement	Technical Space, All-day Restaurant and Breakfast Lounge Main Kitchen Staff Areas/Changing Rooms Service and Guest Lift Areas	299,0	Main Restaurant and bar (49 seats) Operates mainly for breakfast, lunch and dinner. Bar operate evenings..
Ground Floor	Main entrance, Lobby. Lifts, Restaurant and Bar, 47 seats Registration, Front-of-House, Administration Area Retail outlet	304,6	Second Restaurant and Bar: 47 seats
2nd Floor	Guestrooms, housekeeping and technical areas	342,4	10 rooms, guestroom sizes from 19.7 to 39.0 sq. m.
3rd Floor	Guestrooms, housekeeping and technical areas	342,4	10 rooms, guestroom sizes from 19.7 to 39.0 sq. m.
4th Floor	Guestrooms, housekeeping and technical areas	342,4	10 rooms, guestroom sizes from 19.7 to 39.0 sq. m.
5th Floor	Guestrooms, housekeeping and technical areas	342,4	10 rooms, guestroom sizes from 19.7 to 39.0 sq. m.
6th Floor	Guestrooms, housekeeping and technical areas	342,4	10 rooms, guestroom sizes from 19.7 to 39.0 sq. m.
7th Floor	Двухэтажные апартаменты, технические и хозяйственные помещения	342,4	9 duplex apartments. Ground Floor Areas from 44.4 to 63.2 sq. m.
8th Floor	Двухэтажные апартаменты, технические и хозяйственные помещения	369,9	9 duplex apartments. Mezzanine Floor Areas from 44.4 to 63.2 sq. m.
9th Floor – Mansard Top	Sky Bar/Panorama Bar	196,4	Sky Bar, guest and service lifts
Roof	Technical Area	59,0	Chiller, Lift machine room, ventilations area, mechanical/technical plant
Total		**3 283**	.

Source: Bevelia Hospitality Group/Domus Aurea Architects Ltd., 2012

Guestroom/F&B Facility Distribution



Guestroom Distribution

Guestroom Type	Number of Rooms	Area
Double Room Type 1	25	22,31
Double Room Type 2	5	19,70
Double Room Type 3	5	22,70
Double Room Type 4	10	38,50
Double Room Type 5	5	31,10
Duplex Apartments	9	54.52
Total	59	1 915,18

Source Bevelia Hospitality Group, 2012

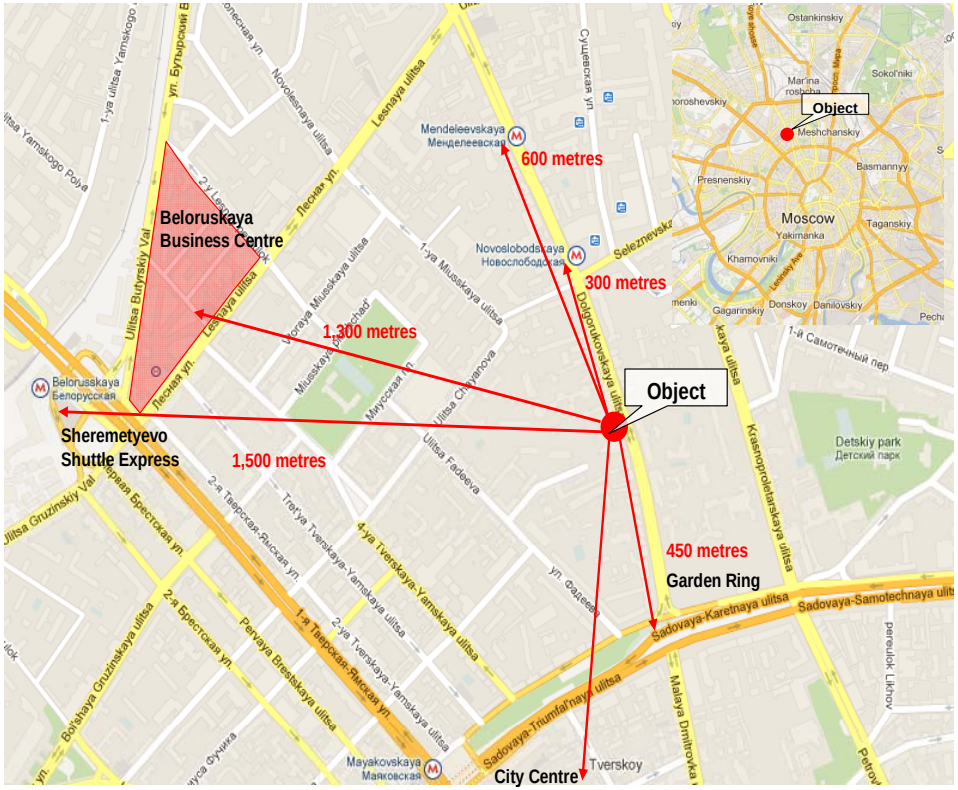
Food and Beverage Facilities

Food and Beverage Outlet	Location	Number of Seats	Area
Main Restaurant	Basement	49	84,7
Lobby Bar and Restaurant	1st Floor	47	81,3
Sky Bar	Roof Top (9th Floor)	62	104,8
Total		1 915,18	270,80

Source Bevelia Hospitality Group, 2012

Location Analysis





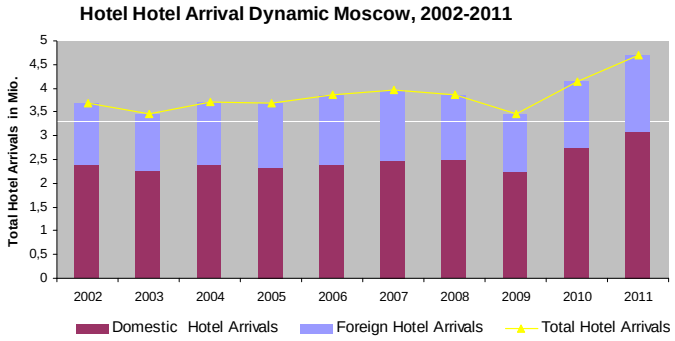
- First Line Frontage
- Excellent Pedestrian Accessibility
- Excellent Vehicle Accessibility
- Excellent Visibility from a major traffic artery
- Garden Ring—450 meters from hotel
- Nearest metro station: 8 minutes on foot from hotel
- Novoslovodskaya Metro—300 metres
- Mendeleevskaya Metro Station—600 m
- Sheremetyevo Airport Shuttle: 10 minutes by metro
- Domodyedovo Airport Shuttle: 20 minutes by metro
- Beloruskaya Business Centre: 10 minutes by metro
- Beloruskaya Railway Station: 10 minutes by metro
- Convenient for Taxi Drop-Off
- Good location for Individual/Small Group Tourism
- Proximity to major office clusters in the city centre
- Proximity to capital’s main sightseeing attractions
- Wide variety of restaurants, bars and shops nearby

Hotel Demand Analysis



Year	2,3 3002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Domestic Arrivals	2,40	2,27	2,41	2,33	2,41	2,48	2,49	2,25	2,74	3,08
Foreign Arrivals	1,28	1,19	1,3	1,36	1,45	1,49	1,38	1,2	1,40	1,62
Total Hotel Guest Arrivals	3,68	3,46	3,71	3,69	3,86	3,97	3,87	3,45	4,14	4,7
% Growth		-6%	7%	-1%	5%	3%	-3%	-11%	20%	13%
Number of Room nights (Mio.)	12,27	12,09	12,23	12,31	12,44	12,03	12,05	9,70	11,68	12,6

Source: Bevelia Hospitality Consulting Research, 2012





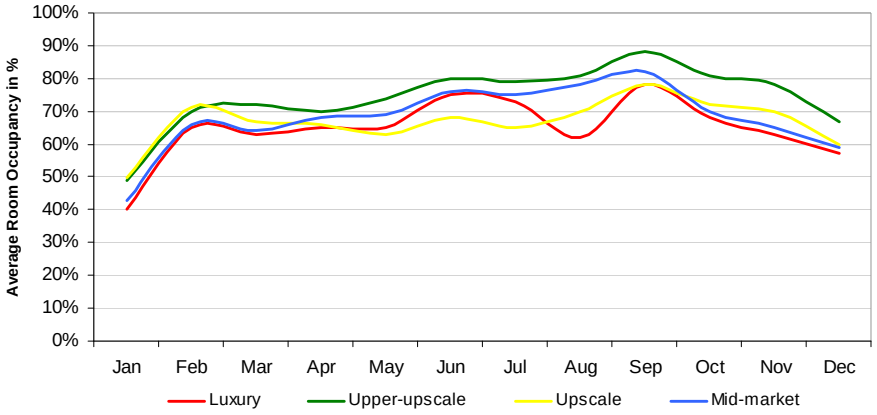
Hotel Demand Analysis



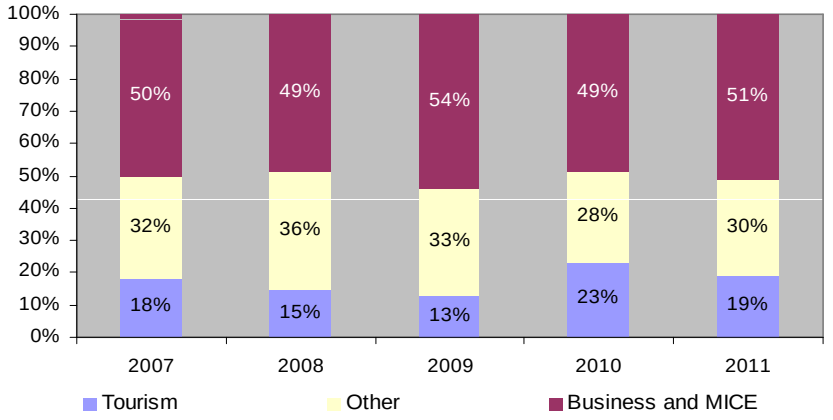
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Загрузка	69.0%	75.9%	73.6%	72.4%	68.7%	58,4%	63,1%	68,4%	67,8%
ADR (USD)	$165,57	$185,33	$244,34	$293,94	$330,52	$372,96	$219,39	$214,10	$235,21
RevPAR (USD)	$114,25	$140,66	$179,83	$212,82	$227,07	$217,81	$138,43	$146,44	$159,47
Year-on-Year RevPAR Growth %	13.5%	22.8%	25.5%	13.8%	0.4%	1,8%	-19,1%	1,4%	5,4%
Inflations	13.7%	10.9%	12.7%	9.7%	8.9%	13,3%	8,8%	8,8%	6,1%

Source: Hotel Benchmark Survey STR Global, 2012

Monthly Occupancy for Moscow Hotels by Category, 2011



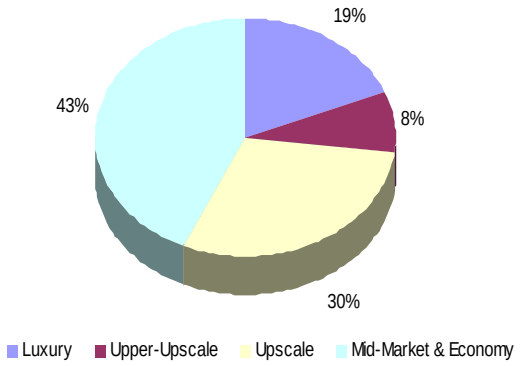
Evolution in Hotel Demand Segmentation for Moscow Hotels



Supply Analysis



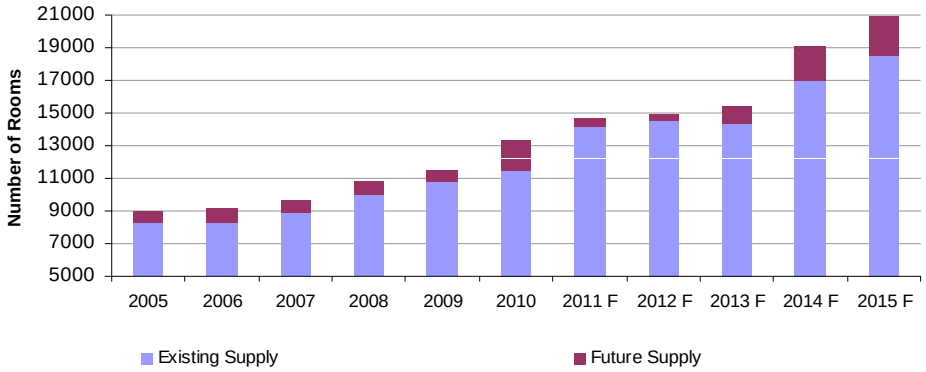
Hotel Supply in Moscow by Category



Source: STR Global, 2012

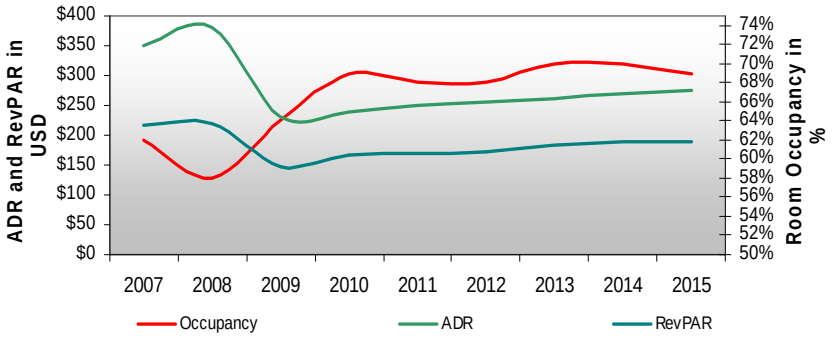
Hotel	Number of Rooms	Opening Year	Category
Garden Ring	86	2010	Upscale
Katerina Park	260	2010	Mid-market
Renaissance (Monarch)	366	2010	Upscale
Days Inn	103	2010	Mid-market
Radisson Royal Ukraine	507	2010	Luxury
Lotte Hotel	301	2010	Luxury
SK Royal	170	2010	Upscale
Aquamarine	159	2010	Upscale
Kassado Plaza	206	2010	Upscale
Crowne Plaza 2	149	2011	Upscale
Radisson Blu Belorusskaya	264	2011	Upscale
Courtyard by Marriott	170	2011	Mid-market
Intercontinental Minsk	203	2011	Luxury
Mercure N.Arbat	103	2012	Mid-market
Danilovskaya Manufacture	134	2012	Mid-market
TOTAL	3,181		
Source: Bevelia Hospitality Group, 2012			

Dynamic in the Evolution of Room Supply of Moscow Hotels, 2005-2015



Source: Jones Lang LaSalle Hotels, 2011

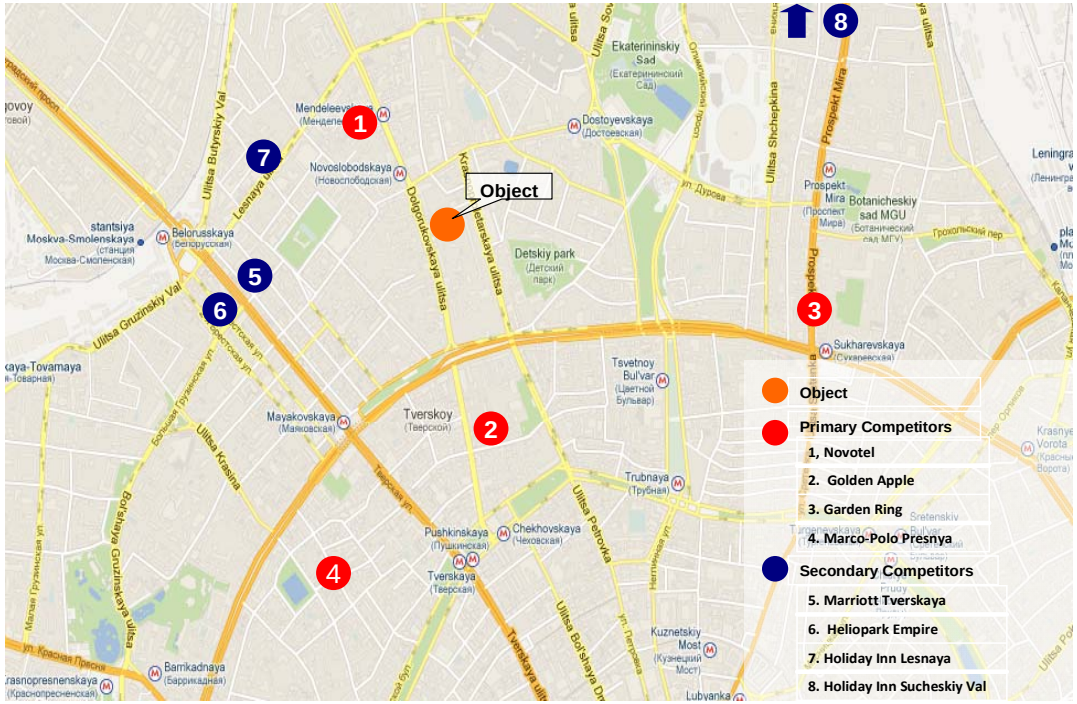
Performance Indicator of Moscow Hotels and Forecast: 2007-2015



Source: STR Global, 2012

Competition Table





Main Competitors	Opening Year	Number of Rooms
Primary Competitor		
1, Novotel	2002	255
2. Golden Apple	2004	92
3. Garden Ring	2010	86
4. Marco-Polo Presnya	1976/1992	72
		Total: 505
Secondary Competitors		
5. Marriott Tverskaya	1995	162
6. Heliopark 'Empire' Hotel	2006	30
7. Holiday Inn Lesnaya	2005	301
8. Holiday Inn, Suchevskiy Val.	2006	312
		Total: 805

Financial Projections: Main Assumptions



Asset Holding Period:	10 years (2014-2023)
Projected Average Daily Rate in 2014:	$ 277.75
Projected Average Daily Rate in 2023:	$ 510.53
Projected Average Occupancy in 2014:	39.71%
Projected Average Occupancy in 2023:	56.54%
Projected RevPAR in 2014:	$ 110.30
Projected RevPAR in 2023:	$ 288.65
Disposal of Hotel Asset:	2023
Estimated Hotel Disposal Value in 2023	$37 923 426

Source: Bevelia Hospitality Group, 2012

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

Project Financial Returns: Cash Flow Analysis



Year	EBITDA in USD 000s	Cash Flows from Operating Activity in USD 000's	Cash Flows from Investment Activity in USD 000's	Cash Flows from Financial Activity in USD 000's	Total Net Cash Flow in USD 000's	Accumulated Cash Flow in USD 000's
2012	$0	$0	-$10 697	$0	-$10 697	-$10 697
2013	$0	$0	-$8 172	$0	-$8 172	-$18 869
2014	$1 751	$2 005	$0	$0	$2 005	-$16 864
2015	$2 235	$2 590	$0	$0	$2 590	-$14 274
2016	$2 626	$2 175	$0	$0	$2 175	-$12 099
2017	$2 928	$2 418	$0	$0	$2 418	-$9 681
2018	$3 153	$2 603	$0	$0	$2 603	-$7 078
2019	$3 373	$2 780	$0	$0	$2 780	-$4 298
2020	$3 603	$2 963	$0	$0	$2 963	-$1 335
2021	$3 844	$3 155	$0	$0	$3 155	$1 820
2022	$4 096	$3 357	$0	$0	$3 357	$5 177
2023	$4 361	$3 568	$37 923	$0	$41 492	$46 669

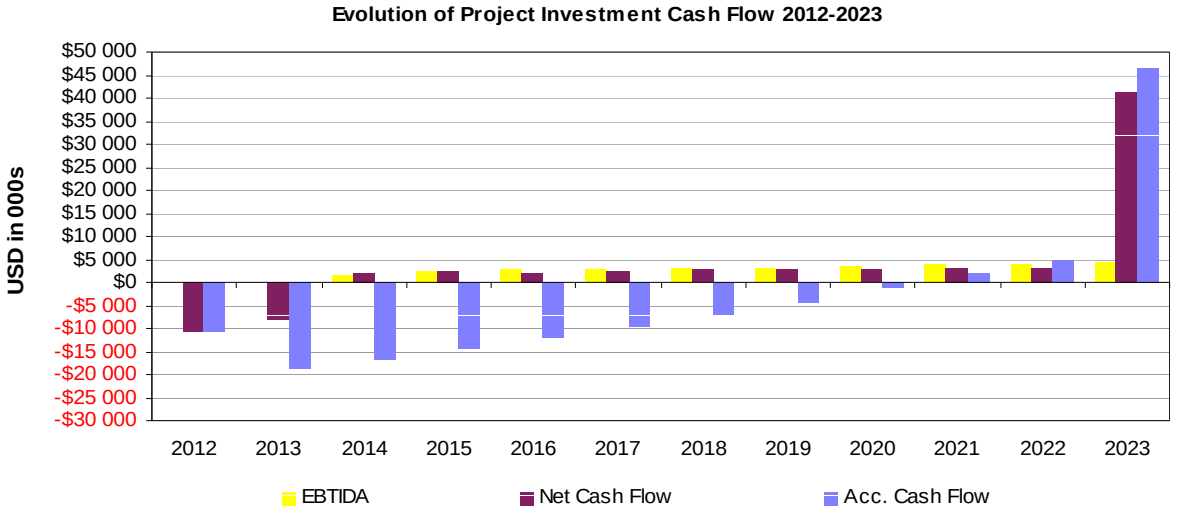
Source: Bevelia Hospitality Group, 2012

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

Project **Financial Indicators**



Accumulated EBITDA (2014-2023)	$31 970 519
Capitalisation Rate	11,50
Discount Rate	13,50
Terminal Disposal Value at end of 10th Year of Operation:	$37 923 426
Accumulated Discounted Cash Flow (2012-2023)	$46 668 716
Payback Period in Years	7,42
Discounted Payback Period	13 years
Net Present Value	$5 670 673
Internal Rate of Return	16,36%
Source: Bevelia Hospitality Group, 2012	



Investment Project Summary



- Handsome Historical building in Centre Moscow erected in 1909, with strong residential feel and flair;
- Excellent Location;
- Careful planning over many months by extremely experienced conversion architects;
- Efficient optimisation of guest, service and technical areas; optimisation of guest and service;
- Object has already been acquired
- Conversion Budget is assessed to be reasonable and realistic;
- Conversion Plans have been approved
- Conversion Realisation Time Frame (2012-2013)
- Scheduled Opening: January 2014
- Low barriers to entry in Moscow's boutique hotel niche segment
- Expected Project Return is robust and confirmed by market dynamics;
- Estimated IRR: 16,36% and Payback Period 7,47 Years; and
- Investment Risk mitigated by absence of debt finance.

Russia&CIS
Hotel Investment Conference

INVESTMENT TOTALS



