

СОВМЕСТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ · ИНВЕСТИЦИОННОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ · ИЮЛЬ 2026

«Лесная сказка 2.0»

Первый всесезонный семейный эко-курорт
Семейского региона — на месте базы отдыха в
реликтовом бору «Семей орманы», на берегу
Иртыша.

🌲 5 га соснового бора

📍 ~30 км от Семей

🏗️ 3 080,4 м² готовых пятен застройки

📅 право пользования до ~2066

💡 сделка: актив в долю + наши инвестиции

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО · ДЛЯ ВНУТРЕННЕГО ОБСУЖДЕНИЯ

ПОЛЮС АРСЕНАЛ



Входной билет, который больше не продаётся

Монополия локации

Ленточный сосновый бор + песчаная дюна + вода в 30 минутах от города ~350 тыс. жителей. В радиусе 300 км нет ни одного объекта размещения выше эконом-класса. Ближайшие альтернативы — Бухтарма (~350 км) и Боровое (~750 км по трассе).

*ООПТ = барьер для конкурентов

Новое строительство в резервате «Семей орманы» закрыто. Но у базы уже есть договор пользования (до ~2066 года) и 21 капстроение с техпаспортами — реконструкция по существующим пятнам застройки легальна. Повторить эту сделку конкурент не сможет.

Задел $\approx 3\,080,4\text{ м}^2$

Столовая 492,3 м², спальня корпуса 1 518 м², бассейн 165 м², медпункт, прачечная + действующая КТП с ЛЭП, бетонные дорожки, спортгородок. Фундаменты и коробки 1972 г. — кирпич, износ по паспортам 20%.

Господдержка

Возмещение 10% затрат на строительство трубоъектов (Kazakh Tourism). Туризм — приоритетная отрасль: 10,2 млн внутренних поездок по РК в 2025.

* ООПТ — особо охраняемая природная территория.

Старая Крепость: бор, дюна, Иртыш



 **50.5106, 80.0811**

с. Старая Крепость, Бескарагайский район, область Абай. Асфальт до села, ~30 км / 30 мин от Семей.

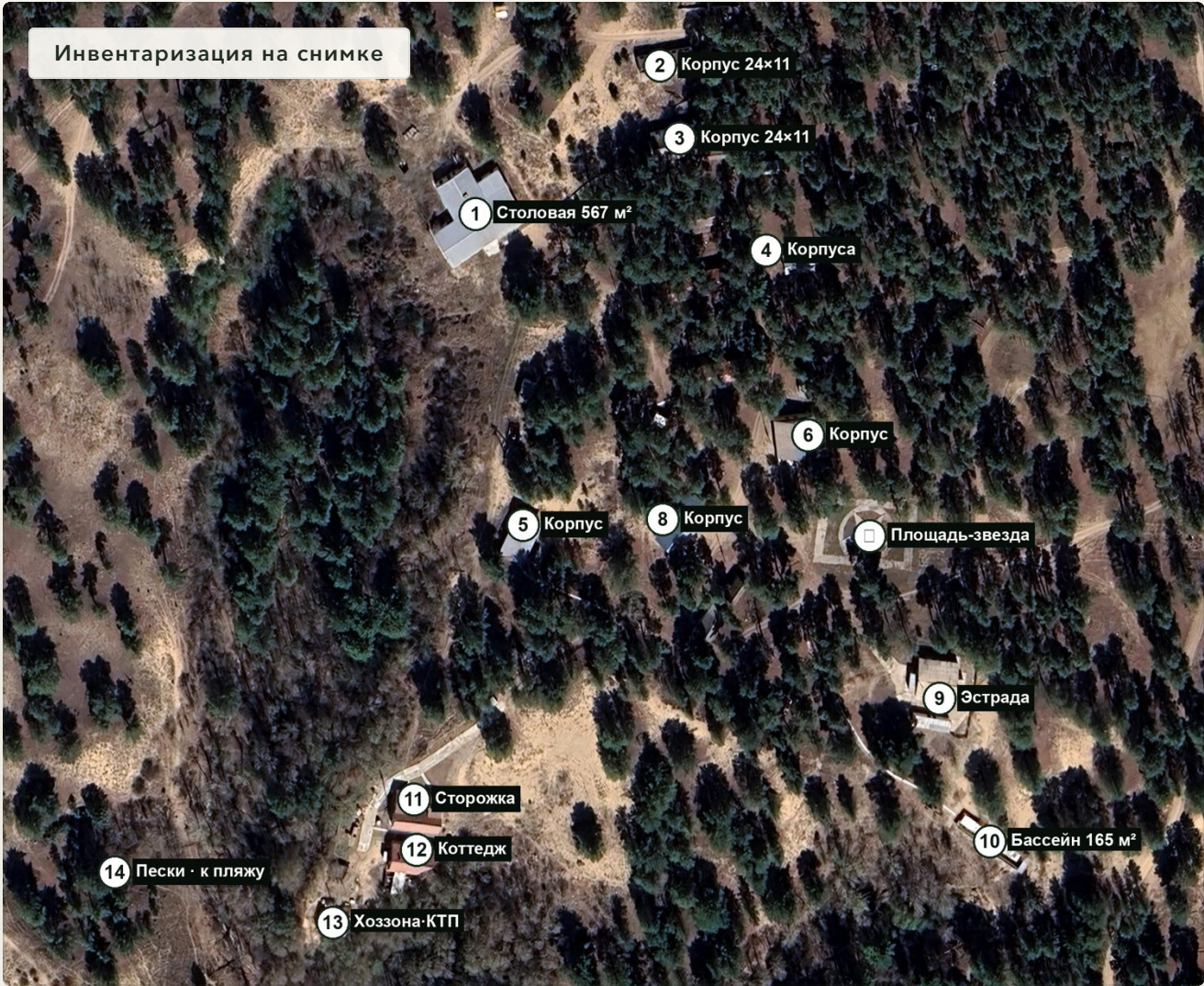
Реликтовый ленточный бор

ГЛПР «Семей орманы» — мачтовые сосны, чистый воздух, гарантия, что вокруг никогда не появится застройка.

Дюна и Иртыш

Песчаная дюна с панорамой до горизонта, дикий пляж в 3 минутах пешком (общего пользования). В участке — свои 0,72 га песков.

Вклад партнёра в СП: 5 га и 21 строение с документами



ОБЪЕКТ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
Столовая (лит. О) — зал 160 м²	492,3 м²
Спальные корпуса	1 518 м²
Медпункт, прачечная, сторожка	304 м²
Бассейн (бетонная чаша)	165 м²
Хозблок 2-эт. + домик (2018 г.)	102,8 м²
Кинотеатр	254,2 м²
Глэмпинг	244,1 м²
Итого	3 080,4 м²

Все техпаспорта от 16.07.2020, единый кадастр 05:240:039:185:4. Электроснабжение: КТП + ЛЭП комплекты. Прецедент двухэтажности на участке есть (хозблок 2018 г.).

Капитальная основа сохранилась — проект начинается не с нуля

Столовая: капитальная кирпичная коробка



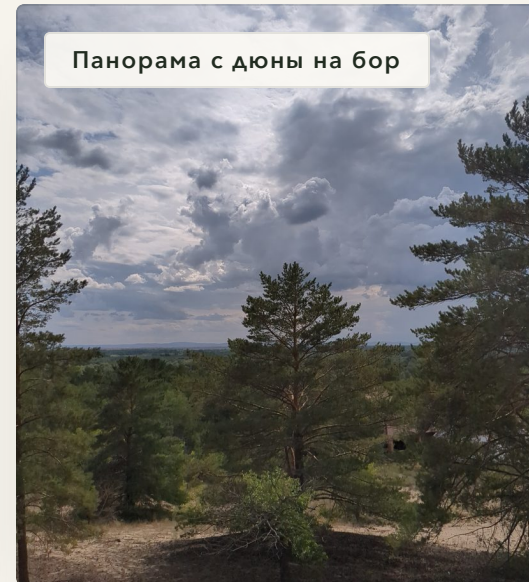
Деревянный фонд: демонтаж по плану



Спортгородок: основа спорт-кластера



Панорама с дюны на бор



Сохранено и пригодно к реконструкции

Кирпичные корпуса и столовая (износ по техпаспортам — 20%), чаша бассейна, электроснабжение (КТП + ЛЭП), сеть бетонных дорожек и планировка территории, жилой коттедж под металлочерепицей, историческая звезда на плацу.

Работы первого этапа — заложены в бюджет

Демонтаж ветхих деревянных строений и летних павильонов; собственное водоснабжение (скважины) и очистные сооружения; противопожарный контур — опашка, резервуары, сигнализация.

Как устроено право и что проверяем до денег

Конструкция сделки — СП

- Владелец вносит актив (ТОО: право пользования до ~2066 + 21 строение) за долю; инвестор — капитал траншами под вехи. ТОО остаётся стороной договора — право не переоформляется.
- Оценка вклада владельца: рыночный ориентир 120–180 млн тг (сравнимые объекты, comparables, на OLX и Krisha). Переговорная зона доли: 10–15% (до 20% при сценарии 1 млрд).
- Порядок распределения прибыли — строго по очереди: (1) инвестор возвращает вложенный капитал; (2) инвестор получает приоритетную (барьерную, hurdle) доходность ~12% годовых на вложенное; (3) оставшаяся прибыль делится между партнёрами по долям. Управление и бюджет — у инвестора; владелец — локальный партнёр (взаимодействие с ГАПР, акиматом, селом).
- Опционы: колл инвестора на долю владельца (формула $5 \times \text{EBITDA}$), пут владельцу через 5+ лет. Стройка — только по согласованной ПСД, по существующим пятнам.

DD-чеклист (отлагательные условия сделки)

- ! Статус сроков договора: ПСД за 1 год, стройка за 3 года — просрочка даёт ГАПР право расторжения (п. 3.2). Нужно письмо ГАПР.
- ! Расхождения: кадастр 038 vs 039; площадь 5,0 га vs 6,43 га в генплане-2018.
- ! Права на строения, обременения, долги ТОО (налоги, платежи резервату).
- ! Вынос границ в натуре (восточная межа, пески 158/3).
- ! Письменное подтверждение согласуемой этажности/объёмов.

Всесезонный курорт — строго в границах существующих пятен



ЛЕСНАЯ СКАЗКА 2.0

ЗОНА	ПЯТНО-ДОНОР
Велнес: КРЫТЫЙ бассейн 20 м , сауны, хаммам	столовая О, 492,3 м²
ОТКРЫТАЯ лагуна ~400 м² : 25-м зона + детская, подогрев	бассейн I + откосы III
Отель до 60 номеров (2 этажа, корпуса А/Б/В/Н/Ф) + ресторан на 1-м	корпуса А/Б/В/Н/Ф
10 вилл (мансардные)	10 пятен корпусов/домиков
Банная деревня: 3 бани с купелями	Г8, Г10, Г12
Детский клуб-«лагерь» + медпункт	медпункт Р, 169 м²
Амфитеатр (крытая сцена) + арт-плаза «Звезда»	кинотеатр Г3 + плац
Спорт-кластер: 2 теннис + 2 волейбольных футбольных баскетбольных площадок	покрытия, неэксплуатируемые

Вторая касса курорта: активности продаются отдельно

Спорт-кластер (на месте спортгородка 1972)

- 2 теннисных корта + 2 падел-корта
- Мини-футбол 40×20 (зимой — каток с бортами)
- Баскет/стритбол, воркаут, памп-трек
- пляжный волейбол на своих песках
- Скалодром-башня, памп-трек, лучный тир, катапульты

Лето

- Зип-лайн с дюны к воде (~300 м)
- Верёвочный парк в соснах
- Сапы/байдарки на Иртыше, велопрокат
- Конные прогулки по бору, лучный тир
- Детский клуб-«лагерь» со сменами (наследие пионерлагеря — наша легенда)
- Амфитеатр: концерты, кино под соснами

Зима

- **Крытый бассейн 20 м + термы (пятно столовой) — в базе всех сценариев**
- Каток на спортплощадке, лыжня по бору
- Тюбинг с дюны (всесезонное покрытие), электроснегоходы
- Банная деревня + купели (пятна Г8/Г10/Г12)
- НГ-заезды, корпоративы, ивент-шатёр

Цены Oi-Qaragai (их живой прайс, 2026): верёвочный парк 5–10 тыс. тг (безлимит до 30 тыс.), зиплайн 7–20 тыс., родебан 5–8 тыс./круг, конные прогулки 5–60 тыс., детский лагерь 260–280 тыс. тг/смена, SPA от 9 тыс., парковка 1–5 тыс./день. Из ~35 их активностей на наши 5 га переносятся ~22, ещё 6 адаптируются через дюну. И главное: **у Oi-Qaragai нет ни бассейнов, ни кортов** — наши два бассейна и спорт-кластер это дифференциатор. Полный каталог: [analysis/activities.md](#).

Домики → виллы в соснах



ЛЕСНАЯ СКАЗКА 2.0



ДО → ПОСЛЕ

Аллея домиков → деревня коттеджей на настилах



ЛЕСНАЯ СКАЗКА 2.0



ДО → ПОСЛЕ

Коттедж на дюне → панорамный SPA-отель

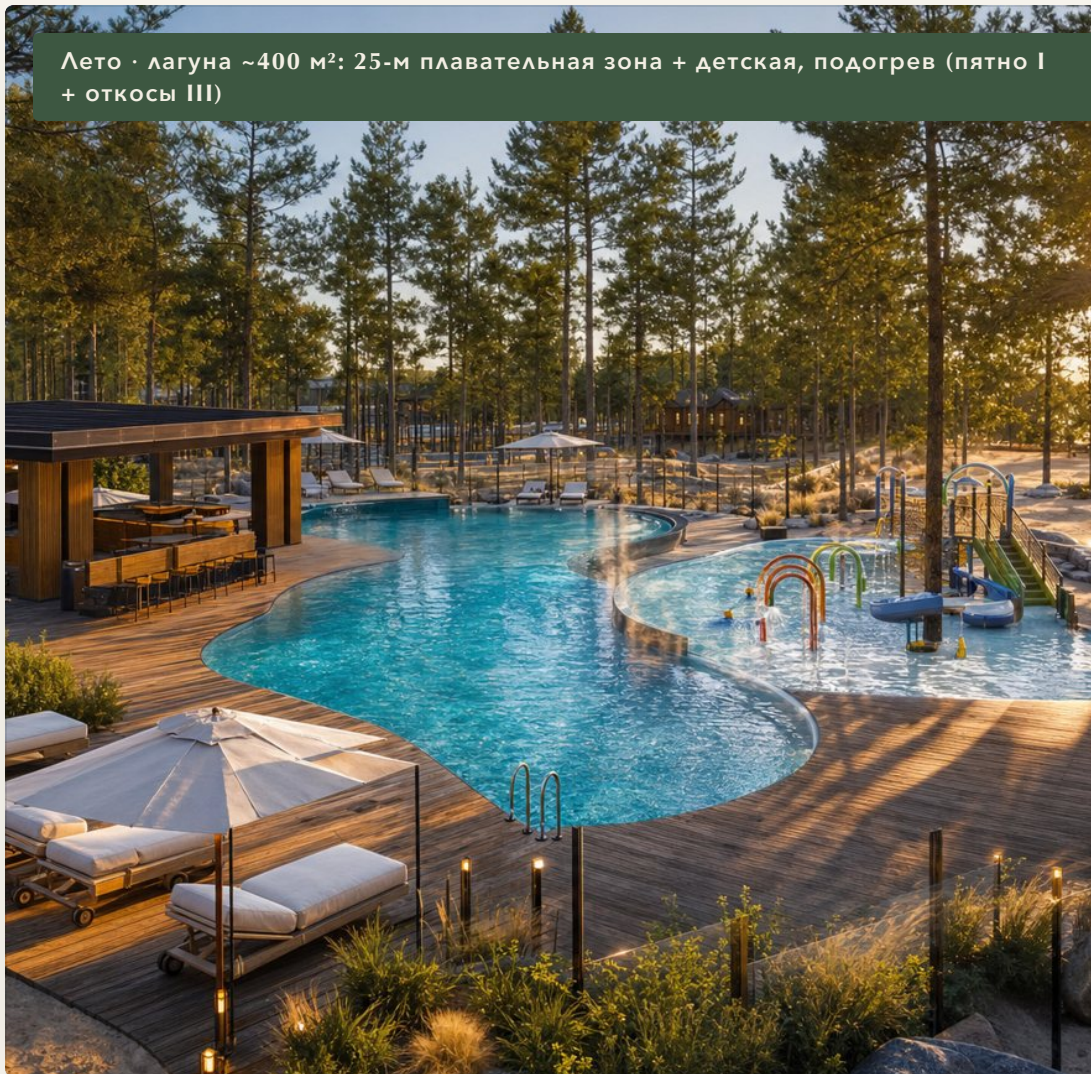


ЛЕСНАЯ СКАЗКА 2.0



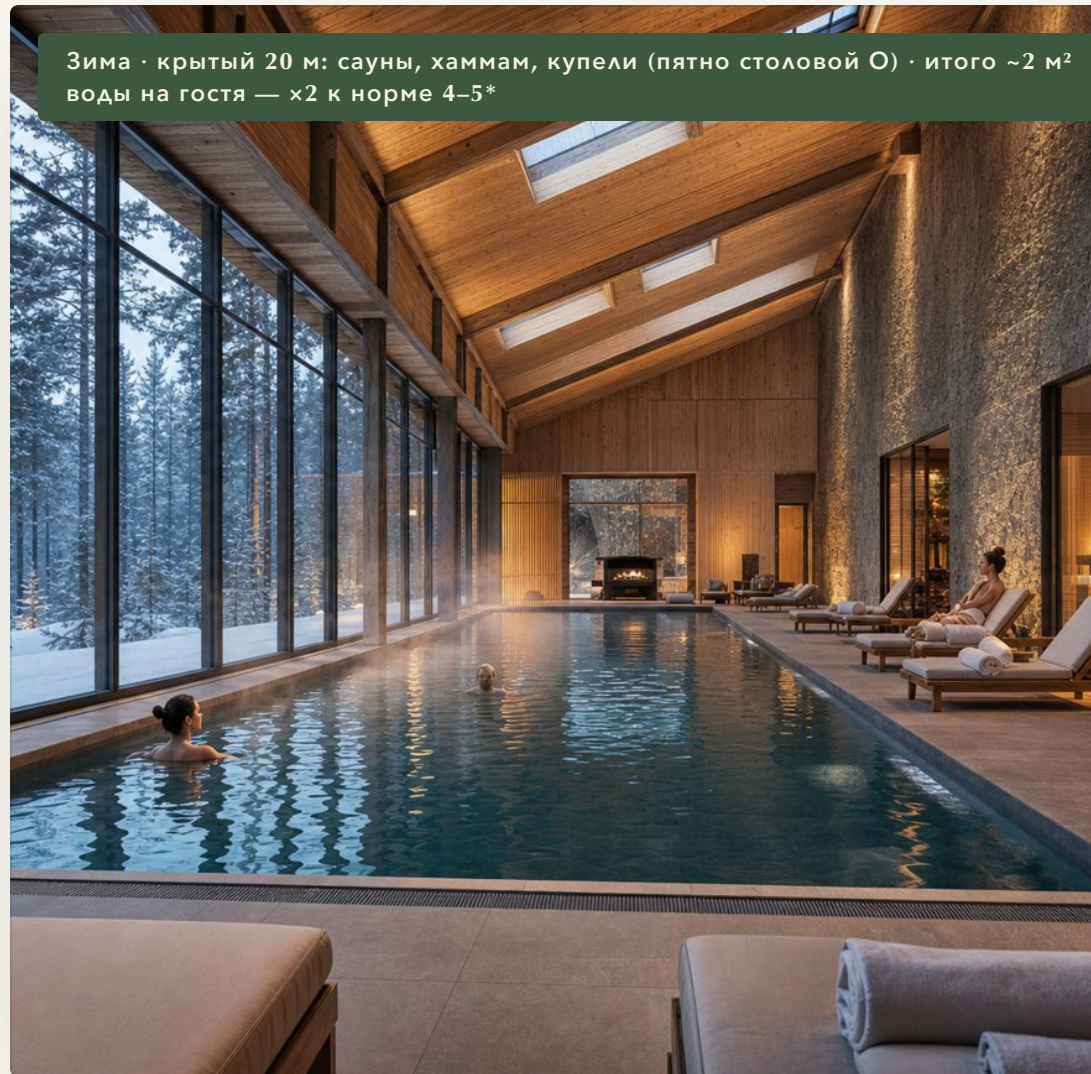
Вода круглый год: лагуна ~400 м² + крытый 20 м

Лето · лагуна ~400 м²: 25-м плавательная зона + детская, подогрев (пятно I + откосы III)

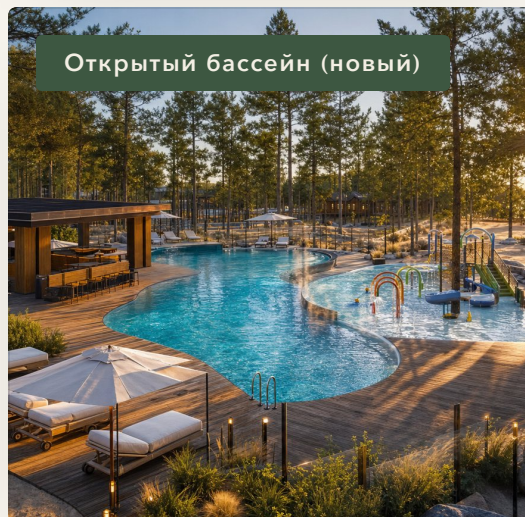


ЛЕСНАЯ СКАЗКА 2.0 · АКВАЗОНА

Зима · крытый 20 м: сауны, хаммам, купели (пятно столовой О) · итого ~2 м² воды на гостя — x2 к норме 4-5*



Столовая, бассейн, эстрада, павильон



Два варианта: масс-маркет или премиум

	МАСС-МАРКЕТ	ПРЕМИУМ 
Инвестиции, млрд тг	1,2–1,4	2,2–2,4
Юниты / гостей	67 / 200	88 / 300
Отель · виллы · глэмпинг	50·5·12	60·10·18
ADR: отель / виллы / глэмпинг, тыс. ₸	30–40 / 75–100 / 40	60 / 150–250 / 50
Крытый + открытый бассейны	✓	✓ полный велнес
Спорт и активности	базовый кластер	+ падел, зип, верёвочный, бани
Выручка стабилизации, млн	780	1 460
EBITDA, млн (маржа)	260 (33%)	480 (33%)
Окупаемость от стабилизации	~5 лет	~4,8 года
Возврат транша 1 (быстрые юниты)	~3 года — глэмпинг ~2 г. · виллы ~3 г. · номер отеля ~3 г.	

Якоря цен: PANA Семей 60 тыс. (забит); Oi-Qaragai 56,8–97,6 тыс. Субсидия Kazakh Tourism 10%.

Выручка ≈ 1,46 млрд · EBITDA ≈ 480 млн/год

ИСТОЧНИК	ПАРАМЕТРЫ	МЛН ТГ/ ГОД
Отель, 60 номеров	ADR 60 тыс. · 38%	499
Виллы стандарт, 6	ADR 150 тыс. · 40%	131
Виллы премиум, 4	ADR 250 тыс. · 28%	102
Глэмпинг, 18 (май–сент)	ADR 50 тыс. · 33%	108
F&B (ресторан, бары, банкеты)		320
Велнес (2 бассейна, бани), спорт, активности		180
Ивенты (свадьбы, корпоративы)		65
Дневные гости		50
Выручка		≈ 1 460
OPEX (ФОТ ~500, энергия ~110, F&B, маркетинг, R&M)		–980
EBITDA (маржа ~33%)		≈ 480

Транш 1 → ~3 года

Юнит-экономика: купол ~2 г. · вилла ~3 г. · номер ~3 г.
Полный проект ~4,8 года от стабилизации (~6,5 от старта)
— в норме для курортной отрасли.

~15% IRR

проектная доходность с субсидией Kazakh Tourism 10%, без
внешнего кредитного плеча

Запас прочности

База уже консервативна: маржа 33% против 45%+ у
курортов-аналогов. Даже при –20% к ценам EBITDA ~270
млн, окупаемость ~8 лет. Управляется траншами и спросом
— деньги не заходят раньше времени.

Якоря цен: PANA Семей 60 тыс. (забит); Oi-Qaragai 56,8–97,6 тыс.

Главные риски и как их закрываем

Договор № 3 (сроки ПСД/стройки)

Просрочка продавца = право ГЛПР расторгнуть. Закрываем отлагательным условием: письмо ГЛПР + перезаклучение до оплаты.

Ограничения ООПТ

Этажность/объёмы согласовываем письменно ДО сделки. Прецедент 2 эт. на участке есть (2018). План Б — одноэтажная концепция на тех же пятнах.

Пожары в бору

Опашка, резервуары, сигнализация, свой пост (обязан по договору), страховка. Следы низового пожара уже есть — работы в этап 0. **Значительная часть бюджета заложена именно на противопожарный контур** — это не остаточная статья, а условие работы в ООПТ.

Сезонность

Всесезонная программа: SPA, баня, каток, лыжня, НГ, корпоративы, ивенты. Целевая зимняя загрузка выходных 60%+.

Партнёрство: владелец в доле

Управление и бюджет — у инвестора; транши под вежи; опционы выкупа; арбитражная оговорка. Спрос страхуем сегментацией цен и гостями Павлодара/УКО.

Кадры

30 мин от Семья — развозка персонала; жильё для ключевых сотрудников в хоззоне; сезонный найм студентов.

Что предлагаем сделать сейчас

- 1 Термшит с владельцем: доля (зона 10–15%), транши под вежи, управление у инвестора, опционы. 2–3 недели, до денег.
- 2 DD (юрист + выезд, до 5 млн тг) + письмо ГАПР «Семей орманы»: статус договора № 3, согласуемость концепции, новые пятна, пески 158/3.
- 3 Мастер-план под премиум-сценарий (2,2 млрд), эскизный проект; заявка на субсидию 10%. Старт стройки — поэтапно, от быстроокупаемых юнитов.
- 4 Транш 1 после ПСД → «Лето-2027»: глэмпинг, аквазона, спорт-кластер, бич-клуб, летний ресторан.

Целевая картина: к 2028 — 4* курорт на 88 юнитов (300 гостей), EBITDA-цель ~480 млн тг/год. Дальнейшее расширение — по факту загрузки, без риска переразмеривания.