

GRYFFIN LODGE

SALES MEMORANDUM

Страна Канада
Место курортная зона Маскока
Цена \$ 1,980,000 CAD

DEST
DEST GROUP LTD.

ARISTOCADIA

КУРОРТНО-ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС (МАСКОКА, КАНАДА)



УНИКАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ ДЛЯ ВЫГОДНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

Всесезонный курортно-гостиничный комплекс расположен в престижной курортной зоне Маскока. Имеет удачное расположение, необходимую инфраструктуру, постоянную клиентуру и огромный потенциал для дальнейшего развития. Комплекс давно и хорошо известен, пользуется большой популярностью у отдыхающих, получены разрешения на дальнейшее расширение. Данный объект можно считать одним из наиболее привлекательных для инвестиций в рекреационной зоне вокруг Торонто (Канада).

* цена объекта в данном Sales Memorandum была действительна на момент подготовки данного документа (1 февраля 2012 года), не является закрепленной и может быть изменена владельцем в любой момент по его усмотрению.

Проект подготовлен
компанией Dest Group Ltd.
(Торонто, Канада).
ph: 905.773.3995
w: www.dest.ca

Проект представляет
Елена Рябинина, риэлтор
(Торонто, Канада)

ph: 416.908.5703
w: www.HelenRiabinin.com

Выставленный на продажу всесезонный курортно-гостиничный комплекс Gryffin Lodge находится в престижной курортной зоне Маскока, которую часто называют "Северным Малибу" из-за ее популярности у знаменитостей и людей с деньгами. Комплекс имеет удачное расположение, необходимую инфраструктуру, постоянную клиентуру и огромный потенциал для дальнейшего развития. В настоящий момент комплекс переживает не лучшие свои времена, и по этой причине продается ниже своей реальной стоимости, что делает покупку крайне выгодной.

*При вложении в комплекс дополнительных средств он может быть выведен на другой качественный уровень, со значительным повышением его стоимости и прибыльности. Существует несколько сценариев дальнейшего использования комплекса, включая перевод его в такие современные формы владения, как *shared ownership* и *condo-hotel*, с распродажей по частям. Все это делает данный объект крайне интересным в качестве инвестиционного проекта, с перспективами высокой отдачи.*

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

Проект включает **приобретение курортно-гостиничного комплекса** вместе с работающим бизнесом. Объект продается существенно ниже своей реальной стоимости, что делает покупку крайне выгодной.

Есть детально **проработанная бизнес-стратегия** по развитию комплекса, включая планы по увеличению загрузки гостиничных мест, получению дополнительной прибыли за счет расширения оказываемых услуг и привлечения дневных посетителей (без ночевки).

Подготовлен **план со схемой поэтапной реконструкции** существующих и добавления новых гостиничных номеров, что должно поднять доходы действующего бизнеса и привести к значительному повышению оценочной стоимости курортно-гостиничного комплекса при его дальнейшей продаже.

Приобретение комплекса Gryffin Lodge открывает возможности для **прохождения иммиграции** по провинциальной иммиграционной программе провинции Онтарио Investor. Данная программа является уникальной, так как предусматривает групповую иммиграцию (то есть статус постоянного жителя могут получить сразу несколько человек как члены одной команды инвесторов).

УЧАСТИЕ КОМПАНИИ DEST GROUP LTD.

В том случае, если вы хотите купить курортно-гостиничный комплекс вместе с существующим бизнесом, однако в дальнейшем все работы по его поддержанию и развитию, а также реконструкции стоящих на территории объектов планируете осуществлять своими силами, то наше участие ограничивается только **подготовкой и проведением сделки**, которую проводит Елена Рябинина, как лицензированный риэлтор. Ее участие в сделке будет для вас бесплатным.

Если вы заинтересованы в **использовании одной из наших бизнес-стратегий** по развитию бизнеса и проведению реконструкции курортно-гостиничного комплекса, то наше сотрудничество с вами будет строиться на партнерской взаимовыгодной основе. Все работы по реализации бизнес-стратегии в этом случае мы берем на себя. Условия сотрудничества, включая степень нашего участия и схему распределения прибыли, будут предметом дальнейших обсуждений.

Если вы заинтересованы в **получении статуса постоянного жителя Канады**, то мы выполним все необходимые работы для утверждения данного проекта в иммиграционных органах с тем, чтобы вы могли успешно пройти иммиграционный процесс. Мы также берем на себя все вопросы юридического характера, связанные с вашим иммиграционным процессом.

Одной из наиболее привлекательных сторон предлагаемого проекта является очень удачное расположение курортно-гостиничного комплекса, что выгодно выделяет его среди других аналогичных объектов. При этом комплексу принадлежит большая изолированная территория, получены необходимые разрешения на строительство дополнительных зданий, что открывает перспективы для его расширения и превращения в курорт премьер-класса. Про Gryffin Lodge можно уверенно сказать, что это редкая возможность приобрести уникальную собственность в одном из наиболее престижных мест в окрестностях Торонто.



РАСПОЛОЖЕНИЕ

Курортно-гостиничный комплекс Gryffin Lodge расположен в курортной зоне **Muskoka**, на берегу озера Mary Lake, которое относится к лучшим озерам региона. Оно является частью речной системы North Muskoka River, которая соединяет его с другими озерами (Peninsula Lake, Hunters Bay и Lake Vernon).

Комплекс лежит вдоль трассы Toronto-Huntsville, от нее к Gryffin Lodge идет асфальтированная дорога длиной всего **3 километра**. Комплекс находится в 10 минутах езды от города **Huntsville**, который считается главным городом Маскоки, в окрестностях которого стоят наиболее известные и престижные гостиничные комплексы региона, такие как Deerhurst Resort, Delta Resort и Hidden Valley Resort. Здесь же расположен горнолыжный комплекс Hidden Valley и большое количество гольф-полей, включая один из лучших гольф-клубов Канады Bigwin Island.

От города Huntsville в сторону **Toronto**, самого крупного города Канады и пятого по величине города Северной Америки, идет четырехполосная скоростная трасса. Расстояние от города Huntsville до Toronto составляет примерно 200 километров, покрывается за 2 часа езды. Другим крупным городом, который находится в 3 часах езды от Маскоки, является **Ottawa**, столица Канады.



ТЕРРИТОРИЯ КОМПЛЕКСА

Площадь земельного участка, который занимает комплекс, составляет **5.4 гектаров**. При этом длина береговой линии, которая включает песчаный пляж, составляет **300 метров**. Длина береговой линии песчаного пляжа составляет **50 метров**. Комплекс состоит из 5 зданий, с общим числом комнат 21, обеспечивающим 51 спальное место. Гостиничные номера пригодны для всесезонного использования.

Помимо пляжа, комплекс имеет следующие вспомогательные помещения и сооружения:

- теннисный корт на два поля с асфальтовым покрытием;
- ресторан, вмещающий до 60 посетителей, плюс открытая веранда с видом на озеро;
- каминный зал с пианино;
- кинозал, совмещенный с библиотекой;
- бильярдная комната;
- сауна;
- небольшой зал для проведения конференций;
- лодочный причал с прокатом лодок и лодочного оборудования.

На территории комплекса проложены тропы в лесу, по которым жильцы комплекса могут подниматься по склонам на вершину холма, с которой открывается живописный вид на озеро.

ВОДНЫЕ РЕСУРСЫ

Маскока является озерным краем, с развитой системой каналов, соединяющих водоемы между собой, а также обеспечивающих выход в акваторию озера Гурон. Эксперты курортной индустрии сходятся в мнении, что Маскока предлагает **самые лучшие условия** для отдыха на воде на внутренних водоемах Северной Америки.



Озеро **Mary Lake**, на берегах которого расположена Griffin Lodge, является популярным местом у энтузиастов катеров и яхт, а также у любителей рыбной ловли. Оно имеет периметр длиной 19 километров, с площадью водной поверхности **10.6 квадратных километра**. Максимальная глубина составляет порядка 60 метров, здесь водится большое количество рыбы, включая такие виды, как smallmouth bass (малоротый окунь), pike (щука), lake trout (озерная форель) и perch (обычный окунь).

В южной части озера, около городка Port Sydney, есть муниципальный причал с доком для спуска катеров и яхт на воду, открытый для всех желающих. Стоит сказать, что водные виды транспорта очень популярны у отдыхающих, они широко используют их для передвижения, включая поездки в магазин для закупки продуктов, посещения театров, посещения друзей и для встреч с друзьями в ресторанах. Этому способствует огромное количество причалов и доков на озерах региона.

Помимо Griffin Lodge, на озере Mary Lake есть еще несколько курортных комплексов, однако они находятся в основном на южном берегу, далеко от трассы, и не так хорошо известны отдыхающим.

ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

В отличие от других популярных курортных зон вокруг Торонто (таких как Collingwood и Kawartha), к Маскоке идет четырехполосная скоростная трасса (сначала Highway 400, затем Highway 11), которая поддерживается в хорошем состоянии (включая оперативную очистку трассы в случае снегопадов). В случае с зонами Collingwood и Kawartha большой участок дороги представляет собой двухполосную трассу, которой уделяется значительно меньше внимания. Из-за этого на этих трассах в пиковые часы, а также в условиях плохой погоды движение может быть замедлено, нередки пробки.



М а с к о к а также хорошо соединена с крупными городами Северной Америки авиационным сообщением. Ближайший к Griffin Lodge аэропорт Muskoka Airport находится чуть южнее города Bracebridge, примерно в 20 минутах езды от курортно-гостиничного комплекса. Он работает круглосуточно в течение всего года, без выходных дней. На аэродроме две взлетно-посадочные полосы, он имеет свою таможню, и может принимать самолеты с размахом крыльев до 24 метров. С учетом того, что в Канаде и США развита сеть частной авиации, включая воздушные такси (в том же Торонто действует несколько аэродромов для малой авиации), то это обеспечивает возможность комфортного передвижения.

Кроме Muskoka Airport, возможна доставка гидросамолетами (то есть с возможностью приземляться на воду и взлетать с нее) непосредственно в акваторию озера Mary Lake с парковкой у причала Griffin Lodge. Стоит отметить, что использование гидросамолетов очень популярно у жителей и посетителей зоны Маскоки.

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Электроснабжение

Территория комплекса полностью электрифицирована. На случай сбоя в подаче электричества есть генератор на 10 киловатт, для обслуживания в первую очередь холодильного оборудования на кухне и насосов для подачи воды.

Водоснабжение

Вода берется из колодца, который наполняется из озера. Вода проходит очистку через систему песчаных фильтров с дальнейшей обработкой ультрафиолетом (система является частью инженерных коммуникаций комплекса).

**Канализация**

Комплекс имеет набор автономных септических систем, которые обслуживают отдельные здания комплекса.

Обогрев комнат

Отопление двух зданий (основного корпуса и корпуса Big Chalet) обеспечивается системой воздушного отопления, работающего на пропане. Наполнение цистерн пропаном производится подрядчиком по мере необходимости. Остальные корпуса комплекса имеют электрические системы обогрева.

Интернет, телевидение, мобильная связь

Комплекс имеет систему приема спутникового телевидения, однако его просмотр доступен только в каминном зале и кинотеатре/библиотеке.

Есть беспроводной скоростной интернет с устойчивой связью, так как телекоммуникационная башня установлена на территории комплекса. Вся зона Маскоки имеет хорошее покрытие мобильной телефонной связью.

ИСТОРИЯ КОМПЛЕКСА

История Gryffin Lodge началась в 1867 году, когда на месте нынешнего курорта было создано лесозаготовительное хозяйство, которым управляла семья Lawrence. В наследство от того времени комплексу досталось здание главного корпуса, сложенное из натуральных камней, которое имеет историческое значение. Лесозаготовительное хозяйство просуществовало до начала двадцатого века, так как к этому времени заготовка леса стала терять экономическую привлекательность, ей на смену пришел туризм. Этому способствовало развитие железнодорожного сообщения, благодаря чему Маскока стала превращаться в курортную зону.

В 1947 году территория была куплена бывшим офицером польских вооруженных сил Джоном Островским, который создал на месте лесозаготовительного хозяйства гостиничный комплекс для лиц, путешествующих из Торонто в город North Bay, что лежит к северу от Маскоки на озере Nipissing. Им же было дано нынешнее название комплекса в честь мифического существа Gryphon, изображение которого присутствовало в геральдическом знаке польских вооруженных сил во время Второй Мировой войны. Благодаря его усилиям гостиница получила популярность, ее посетителями были многие известные люди, включая бывшего премьер-министра провинции Онтарио Джона Роберта.

Впоследствии комплекс несколько раз сменил владельцев, пока в 1986 году его не купил нынешний владелец Bill van Stygeren, иммигрант из Голландии, долгое время проработавший в Торонто и в зоне Маскоки риэлтором, и хорошо понимавший уникальность и ценность того, что он приобретает.

Решение продать комплекс продиктовано преклонным возрастом владельца и его неспособностью заниматься дальнейшим развитием хозяйства. В то время, как в настоящий момент существует **уникальная возможность** для трансформации Gryffin Lodge в курортный комплекс премьер-класса за счет поэтапной перестройки путем дозированных инвестиций и ориентации на другую целевую аудиторию, преклонный возраст владельца и отсутствие видения перспектив не позволяет реализовать данные возможности.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОМПЛЕКСА

Курортно-гостиничный комплекс Gryffin Lodge имеет большой потенциал для дальнейшего развития, включая различные сценарии его использования.

1. Использование по тому же самому назначению, по которому он используется и сейчас. При том, что в настоящий момент наблюдается большой спрос на местный отдых, а зона Маскоки лидирует по привлекательности у жителей Торонто, то дальнейшая эксплуатация комплекса имеет большой смысл. Более того, любое обновление и расширение комплекса оправдано с экономической точки зрения, так как позволит увеличить его прибыльность и поднять рыночную стоимость.



2. Одним из способов получения прибыли может быть кардинальная перестройка комплекса с возведением современных корпусов и их дальнейшая продажа по частям за счет переоформления собственности в одну из **современных схем владения**, таких как Fractional Ownership или Condo-отель.

3. Комплекс может быть переориентирован на обслуживание специализированной аудитории, с созданием всей необходимой инфраструктуры. В частности, это может быть центр для проведения корпоративных мероприятий, таких как выездные семинары, проведение переговоров, центр переобучения и т.д. Он также может быть центром для проведения свадебных мероприятий, предусматривающих проведение свадебной церемонии, организацию банкета и размещение гостей в гостиничных номерах комплекса.

4. Использовать комплекс в качестве коттеджа для личных целей. С учетом того, что стоимость многих

коттеджей на Маскоке составляет несколько миллионов долларов, при несравнимо меньшей площади участка и значительно более короткой береговой линии, то покупка комплекса даже в этом качестве имеет большой экономический смысл.

5. Данный комплекс может быть хорошим приобретением для компании с большим числом сотрудников, так как на его базе можно организовать корпоративный центр отдыха, либо загородный центр обучения и место для проведения деловых встреч.

ДОСТОИНСТВА КОМПЛЕКСА

Курортно-гостиничный комплекс Gryffin Lodge имеет ряд достоинств, которые выгодно отличают его от других аналогичных видов собственности.

1. Расположен на берегу озера Mary Lake. Само по себе нахождение на озере или другом водоеме значительно повышает привлекательность комплекса. В случае с Gryffin Lodge следует добавить, что Mary Lake относится к озерам, которые можно считать озерами премьер-класса.

2. Длинная береговая линия с собственным песчаным пляжем. Учитывая, что песчаный пляж достаточно большая редкость на озерах Маскоки, его наличие значительно повышает привлекательность комплекса и его стоимость.

3. Холмистый ландшафт со старыми деревьями обеспечивает живописные виды и открывает возможности для интересных архитектурных решений при обновлении/расширении комплекса.

4. Находится вдоль скоростной трассы Торонто-Хантсвил (3 км по хорошей дороге, которая обслуживается муниципалитетом).

5. Комплекс полностью готов к работе, подведены все инженерные коммуникации (подача воды, септическая система канализации, подведено электричество, интернет, телефонная связь).

6. Наличие причала и ресторана делает его привлекательным местом у жителей Маскоки.

7. Хорошо известен, имеет высокую репутацию, есть устоявшаяся клиентура.

Отдых в озерном крае Muskoka чаще всего ассоциируется с высоким уровнем комфорта и развитой инфраструктурой, ориентированной на людей с деньгами, в сочетании с первозданной природой и чистой экологией.

- *одно из наиболее популярных мест для отдыха и туризма в Канаде (более 2 миллионов посетителей ежегодно);*
- *Маскока имеет международное признание (National Geographic регулярно включает этот регион в список наиболее интересных мест на планете);*
- *близость к Торонто и Оттаве, прекрасная транспортная инфраструктура;*
- *уникальная природа, сохраненная в первозданном виде, включая огромное количество озер, островов и лесомассивов с богатой фауной.*

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МАСКОКЕ

Зона Маскоки (Muskoka) это озерный край, занимающий территорию площадью примерно 6.5 тысяч квадратных километров на севере от Торонто. Свое начало зона берет примерно в 120 -150 км от северных пригородов мегаполиса. Ее центральную часть составляет территория вокруг четырех крупных озер - Lake of Bays, Lake Russoe, Lake Joseph и Lake Muskoka, по имени которого назван весь регион. Кроме них здесь сосредоточено около 1,600 более мелких водоемов, соединенных между собой реками и протоками. С севера-запада край примыкает к провинциальному парку Algonquin Provincial Park, который считается одним из наиболее живописных в Канаде, особенно в осеннее время. С запада зона Маскоки примыкает к гранитным берегам Georgian Bay - крупного залива озера Гурон, одного из пяти Великих озер. Вдоль берегов залива идет архипелаг, образующий островную зону, известную как "30 тысяч островов" - уникальную биосферу, занесенную в Книгу рекордов Гиннеса и охраняемую ЮНЕСКО.

Практически весь регион Маскоки является курортной зоной, где по берегам озер располагаются гостиницы курортного профиля, а также коттеджи, стоимость которых порой составляют несколько миллионов долларов. Очень часто Маскоку называют "песочницей миллионеров" и "северным Малибу", так как здесь имеют загородные дома богатейшие люди Канады и США, а также многие знаменитости, включая таких известных деятелей Голливуда, как Стивен Спилберг, Том Хенкс, Курт Рассел, Голди Хоун, Сильвестр Сталлоне и т.д.

При том, что постоянное население региона составляет около 50 тысяч человек, ежегодно Маскоку

посещают более 2.1 миллиона туристов и отдыхающих. Около 100 тысяч человек из этого числа составляют владельцы коттеджей, которые перебираются на Маскоку на летний период.



Главным достоинством Маскоки является то, что экология региона сохранена в первозданном виде. Это нетронутые леса, чистейшие озера, многочисленные протоки и водопады, живописные ландшафты. Все это, включая быт местных жителей, создает полное ощущение единения с природой у отдыхающих, которое лучше всего характеризуется термином "дух Маскоки" (Muskoka spirit). По этой причине вся курортная зона крайне популярна у любителей экологического туризма. Сюда также стоит добавить, что в районе Маскоки находится большое количество индейских резерваций. Здесь регулярно проводятся ритуальные мероприятия pow wow (открытые для всех интересующихся индейской культурой), присутствует большое количество сувенирных магазинов и художественных галерей, в которых представлены предметы народного промысла.

РЕКРЕАЦИОННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Маскока имеет развитую инфраструктуру для обеспечения полноценного отдыха. Здесь располагается большое количество гольф-клубов и яхт-клубов, есть горнолыжный курорт, действуют пункты проката туристического снаряжения. На Маскоке есть несколько городков с большим количеством ресторанов и магазинов, наиболее крупным из которых является город **Huntsville**, известный в том числе тем, что в июне 2010 года в его окрестностях проходила встреча лидеров G8.



Популярным Маскоку делает также то, что эта зона лежит на пути между Торонто (самым крупным городом Канады) и Оттавой (столицей Канады), соединенных между собой скоростной трассой. Вследствие этого Маскока, в первую очередь район города Huntsville, традиционно является местом отдыха и деловых встреч для бизнесменов и политиков. Именно по этой причине здесь сосредоточены одни из лучших гольф-клубов Канады и наиболее известные курортно-гостиничные комплексы, включая Deerhurst Resort, Delta и Hidden Valley.

Благодаря большому количеству судоходных озер, связанных друг с другом каналами, и наличию всей необходимой инфраструктуры, включая доки, причалы и заправочные станции, Маскока является очень популярным местом у любителей яхтенного и катерного спорта. Сюда стоит добавить прекрасные возможности для рыбалки - чистейшие глубоководные озера с огромным количеством форели, окуня и других

видов рыб привлекают сюда многочисленных любителей этого вида отдыха.



Маскока также славится своими возможностями для экологического туризма. Здесь располагаются огромные лесомассивы с первозданной природой, в которых проложены тропы для многодневных походов по сложной пересеченной местности, с большим количеством озер, речных протоков, водопадов и скальных выходов. Это очень живописные места, которые популярны у художников и фотографов. Помимо близости к провинциальному парку Algonquin Park, одному из наиболее активно посещаемых туристами парков Канады, в зоне Маскоки располагается ряд других провинциальных парков, которые славятся своей красотой - Killarney, Killbear, Arrowhead, Georgian Bay Islands и другие.

МЕЖДУНАРОДНОЕ ПРИЗНАНИЕ

Уникальность курортной зоны Маскоки имеет международное признание.

В 2011 году журнал **National Geographic Traveler** поставил Маскоку на первое место среди рекомендуемых маршрутов для летнего отдыха (**Ten Best Trips of Summer 2011**). В этом списке, помимо Маскоки, были такие всемирно известные места, как Патагония, Аляска, Азорские острова и остров Роатан.

В 2012 году National Geographic включил Маскоку в список наиболее интересных мест на планете (**Best of The World - Must-see places for 2012**).

В настоящий момент в Торонто и его окрестностях в части рекреационного бизнеса сложилась достаточно уникальная ситуация, которая открывает хорошие перспективы для объектов курортно-гостиничного направления. Это в первую очередь относится к Маскоке, в пользу которой играют следующие факторы:

- *близость к Торонто, пятому по величине мегаполису Северной Америки, и Оттаве, столице Канады;*
- *постоянно растущий спрос на качественный отдых и развлечения, сопровождающийся повышением требований к предлагаемым услугам, со стороны жителей Торонто и Оттавы;*
- *быстро растущий интерес к экологическому туризму во всем в мире, включая Канаду и США;*
- *в 2011 году была принята государственная программа по развитию международного туризма в Канаду, предусматривающая развитие туристических кластеров;*
- *начавшаяся трансформация устаревшей инфраструктуры курортно-гостиничного бизнеса.*

СМЕНА ПРИОРИТЕТОВ И ЗАПРОСОВ

Одним из важнейших факторов, который влияет на всю курортно-туристическую индустрию Маскоки, является **смена запросов и приоритетов жителей Торонто**. Долгое время Торонто был типичным североамериканским индустриальным городом, с преобладанием англосаксонского населения, придерживающегося пуританской модели поведения. Это отражалось на инфраструктуре курортно-гостиничного бизнеса, который сводился к предоставлению комнат в загородных домиках, с минимальным количеством удобств и развлечений.

По мере превращения Торонто в один из ведущих мировых центров, развития средств коммуникаций, притока большого количества иммигрантов и становления в качестве одного из основных культурных центров англоязычного мира, а также повышения общего благосостояния населения, стали стремительно меняться потребности его жителей.

Это справедливо и в отношении объектов курортно-гостиничных комплексов. В частности, существующие объекты по многим параметрам уже не устраивают отдыхающих. Как результат, в последние годы наблюдается бурное строительство современных гостиничных комплексов в курортной зоне Collingwood, ориентированной в первую очередь на зимние виды спорта и пляжный отдых. В то же время зона Маскоки пока еще остается вне такого строительства, хотя уже есть первые признаки начавшихся изменений.

СЕЗОННОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Большой проблемой гостиничной индустрии Маскоки является **сезонность загрузки**. В то время как в летние месяцы с заполняемостью номеров проблем нет, и чаще всего на это время номера в большинстве курортных комплексов бронируются заранее, за несколько месяцев вперед, в остальное время гостиницы стоят по большей части пустые. При этом стоит отметить, что значительная часть гостиничного фонда Маскоки приспособлена к приему посетителей круглогодично. Также стоит отметить, что Торонто с Маскокой связывает прекрасная скоростная магистраль, а все местные дороги оперативно очищаются от снега.

Учитывая, что потребность в качественном отдыхе у жителей Торонто есть всегда, а Маскока может предложить массу интересного в любое время, особенно зимой, единственной причиной пустующих гостиниц является отсутствие каких-либо предложений по организации досуга. В частности, в повышении сезонного использования курортно-гостиничных комплексов на Маскоке кроется один из основных заделов для увеличения прибыльности этого бизнеса.

УСТАРЕВШАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Большой проблемой Маскоки является то, что изначально она формировалась как место для неприятельного отдыха на природе. В основном здесь по берегам озер стоят летние коттеджи. Курортно-гостиничные комплексы, которых на Маскоке не так уж и много, в основном были альтернативой для тех, у кого по финансовым соображениям не было возможности купить или арендовать коттедж, и которые готовы были довольствоваться минимумом удобств в обмен за возможность пожить какое-то время на красивой природе. По этой причине действующие курортно-гостиничные комплексы Маскоки по большей части не соответствуют современным требованиям и не удовлетворяют возросших потребностей жителей Торонто. То есть они в основной своей массе требуют серьезной перестройки.

В то же время большим количеством таких объектов владеют пожилые люди, которые фактически живут мыслями о выходе на пенсию, и в их планы не входит вкладывать дополнительные средства и силы в развитие бизнеса. Эти люди уже не способны предложить что-то новое, они не готовы к коренной перестройке того, что для них исправно работало предыдущие годы. Они пользуются устаревшими бизнес-моделями, ориентированы на традиционные группы старых канадцев (слой которых стремительно исчезает), и в принципе не могут улучшить свою работу.

Со сказанным выше связана еще одна причина того, почему есть достаточно большое количество объектов рекреационного бизнеса (баз отдыха, курортно-гостиничных комплексов и гольф-полей), которые, даже при достаточно хорошем уровне, остаются малоприбыльными, а то и вовсе убыточными. Речь идет о нерациональном менеджменте, отсутствии свежих идей и устаревших бизнес-моделях.

Нужно отметить еще одну проблему курортно-гостиничных комплексов - практически все они ничего не предлагают своим гостям, оставляя организацию досуга на их усмотрение. Именно отсутствие предложений по интересному времяпровождению можно считать одним из главных минусов существующей системы.

ОГРАНИЧЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Одним из факторов, серьезно сдерживающих развитие курортной индустрии зоны Маскоки, является достаточно жесткое местное законодательство по охране окружающей среды, накладывающее достаточно **жесткие ограничения на пользование природными ресурсами и строительство**. Более того, в последние годы муниципалитетами и инициативными группами местных жителей было принято множество ограничений, касающихся объектов и бизнесов рекреационной сферы, на соответствие тем или иным требованиям.

Например, на Маскоке были ужесточены требования по использованию воды, получить разрешение на большие объемы ее использования стало гораздо сложнее, что сделало проблематичным создание новых гольф-полей. То же самое касается канализационных систем, требований по плотности застройки, и т.д. В этой связи выделение земли под новое строительство получить крайне трудно (тем более что свободной земли практически нет). Также трудно получить разрешение на строительство объектов на самой территории, и, самое главное, на организацию гостиничного комплекса, так как действуют многочисленные ограничения на использование природоресурсов, направленные на защиту экологии.

Поэтому наиболее простым и эффективным способом войти в этот бизнес является **приобретение уже действующего комплекса**, на который имеются все разрешения. Действующие объекты не требуют соответствия новым правилам, так как законы не имеют обратной силы. По этой причине покупка существующих объектов и действующих бизнесов является лучшей стратегией для вхождения в эту сферу деловой деятельности, не говоря уже про то, что все лучшие места на берегах озер давно заняты.

Gryffin Lodge относится к таким объектам, которые имеют прекрасное расположение, имеют все необходимые разрешения и пригодны для того, чтобы в будущем на его месте построить крупный курортный комплекс.

СПРОС НА МЕСТНЫЙ ОТДЫХ

Хотя отдых в курортных зонах Флориды, Центральной Америки и на островах Карибского бассейна доступен большинству жителей Торонто и Оттавы, и поездки на этих направлениях очень популярны, тем не менее потребность в местном отдыхе остается высокой. Более того, она постоянно растет. Объясняется это достаточно просто - интенсивно работающие специалисты и бизнесмены не могут позволить себе уезжать надолго из города. В то же время им регулярно требуется активный отдых, чтобы иметь возможность восстановиться за выходные дни. По этой причине деловые люди из Торонто предпочитают жить со своей семьей все лето на Маскоке, с тем, чтобы иметь возможность в случае необходимости оперативно вернуться в свой офис в Торонто.



Стоит также сказать, что далеко не все предпочитают отдых в Солнечном Поясе, многие предпочитают отдыхать в окрестностях Торонто. Это не требует акклиматизации, дает больше свободы действий, позволяет пользоваться имеющимся спортивно-туристическим снаряжением и средствами (автомобилем, яхтой, катером, гидроциклом и т.д.). В то же время район Маскоки предоставляет отличные возможности для яхтенного спорта, рыбалки, спортивного туризма, игры в гольф и т.д.

Возрастающая потребность в местном отдыхе является одним из важнейших факторов, которые влияют на начавшиеся изменения в курортно-гостиничной индустрии Маскоки.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНТЕРЕС

Маскока всегда пользовалась вниманием со стороны иностранцев. В частности, большое количество знаменитостей из Голливуда имеет здесь свои коттеджи, большое количество иностранных туристов каждый год посещает природные парки региона, в первую очередь главную достопримечательность восточной части Канады, парк Algonquin. Однако в последнее время интерес иностранцев к региону Маскоки получил еще больший импульс, в первую очередь из-за стремительного роста популярности экологического туризма.

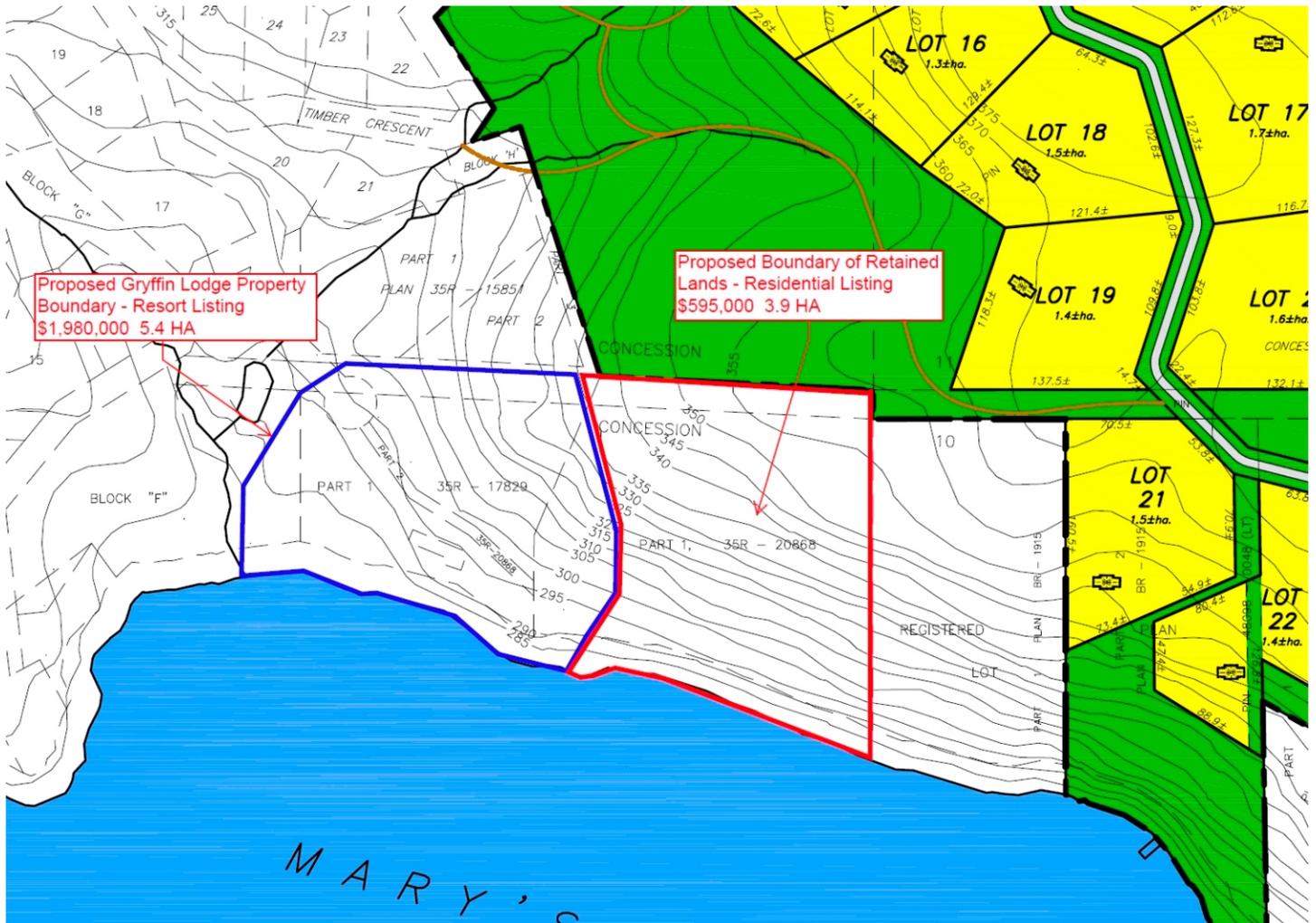


Интересу к Маскоке также способствовало следующее:

- проведение в 2010 году в районе города Huntsville (считающегося деловым центром Маскоки) встречи лидеров стран G8;
- то, что в 2011 году журнал National Geographic поставил Маскоку на первое место среди рекомендуемых маршрутов для летнего отдыха, а в 2012 году включил ее в список наиболее интересных мест на планете.
- канадское правительство в 2011 году приняло решение о развитии международного туризма в Канаде, с привлечением более широкого числа иностранных туристов. Для выполнения этой задачи был разработан пакет мероприятий, предусматривающий в том числе агрессивную рекламу достопримечательностей Канады, куда входит и Маскока.

Все это значительно повышает потребность в качественных комплексах курортно-гостиничного назначения. Это уже нашло свое отражение в появлении первых таких объектов в регионе, которые можно рассматривать как прототип того, во что можно трансформировать Gryffin Lodge.

ПЛАН УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН GRYFFIN LODGE



ОСНОВНОЙ УЧАСТОК ЗЕМЛИ

Участок земли, на котором располагается курортно-гостиничный комплекс Griffin Lodge, изображен на плане в пределах синего контура.

Площадь участка - **5.4 гектара**

Длина береговой линии - **300 метров**.

Ширина участка - **220 метров**.

Стоимость участка земли вместе с постройками и бизнесом - **\$1,980,000.00 CAD**.

Налог на собственность - **\$20,344.00 CAD / год**.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЗЕМЛИ

В дополнение к основному участку земли, на которой располагается территория комплекса, продается также прилегающий участок, выделенный на плане красным контуром. Эти два участка ранее составляли одну территорию, однако для уменьшения цены комплекса этот участок был выделен в отдельный объект. Есть большой смысл приобрести также этот участок, так как при его наличии объединенная территория комплекса может быть использована для возведения крупного гостиничного кластера, что повышает его ценность и привлекательность.

Площадь участка - **3.9 гектара**

Длина береговой линии - **200 метров**.

Ширина участка - **230 метров**.

Стоимость участка земли - **\$595,000.00 CAD**.

Налог на собственность - **\$2,198.00 CAD / год**

Нужно отметить, что даже при нынешнем положении вещей практически все курортно-гостиничные комплексы Маскоки являются прибыльными, что часто ведет к тому, что их владельцы не видят большого смысла в каких-либо улучшениях. Однако уже сейчас видно, что в ближайшие годы ситуация скорее всего изменится, так как уровень многих объектов рекреационного бизнеса и предлагаемых ими услуг вряд ли позволит им оставаться популярными у отдыхающих. По крайней мере, на фоне таких отсталых бизнесов объекты другого качественного уровня имеют существенные преимущества, что позволяет говорить о большом потенциале для генерации дохода. Это особенно актуально в свете увеличения потока иностранных туристов, число которых стремительно растет.

Предлагаемый к приобретению курортно-гостиничный комплекс *Gryffin Lodge* обладает всем необходимым для того, чтобы его можно было трансформировать в курорт премьер-класса, либо использовать по другому назначению с извлечением прибыли. Компания *Dest Group Ltd.* имеет проработанную бизнес-стратегию с различными мероприятиями как по реорганизации действующего бизнеса, так и по перестройке комплекса, которые могут быть проведены в соответствии с планами и возможностями потенциальных покупателей и инвесторов.

КАРТА МАСКОКИ С РАСПОЛОЖЕНИЕМ GRYFFIN LODGE



Для тех деловых людей, которые хотели бы получить статус постоянного жителя Канады с дальнейшим получением гражданства, инвестиции в коммерческую собственность могут стать решением этой задачи. Хотя само по себе приобретение коммерческой недвижимости не ведет автоматически к получению статуса постоянного жителя, в Канаде действуют иммиграционные программы, которые напрямую с этим связаны. В частности, провинция Онтарио предлагает программу групповой иммиграции Investor, главным условием которой являются инвестиции в экономику провинции.

Компания Dest Group Ltd., помимо отбора интересных в инвестиционном отношении объектов, в том числе работает с проектами, вложения в которые могут быть засчитаны в качестве выполнения условий по программе Investor провинции Онтарио.

ИММИГРАЦИОННАЯ ПРОГРАММА

Провинция Онтарио предлагает уникальную программу групповой иммиграции **Investor**. Суть ее состоит в том, что зарубежная компания, которая планирует выйти на рынок Канады, инвестирует в бизнес (новый или существующий) в провинции Онтарио, после чего имеет возможность обеспечить определенному числу своих работников получение статуса постоянного жителя Канады. К компании предъявляются следующие основные требования:

- необходимо инвестировать в провинцию не менее **\$3 миллионов** канадских долларов.
- создать **не менее 5 постоянных рабочих мест** для жителей Канады для того, чтобы иметь возможность перевести в Канаду 1 работника из-за рубежа. Максимально компания может переместить в Канаду до 25 человек, однако при этом она должна создать помимо этого еще как минимум 29 рабочих мест для жителей провинции.

При этом при получении статуса постоянного жителя Канады речь идет только об **управляющем звене компании** и квалифицированных специалистах, которые требуются для обеспечения успешной работы компании на канадском рынке.

Огромным преимуществом данной программы является то, что по ней можно пройти иммиграцию не только владельцу компании, но и лицам из управляющего персонала. Другим преимуществом является то, что требования на соответствие предъявляются к компании, а не к отдельным заявителям (как происходит при прохождении иммиграции по другим программам).

СТРАТЕГИЯ ПРОХОЖДЕНИЯ

Прохождение иммиграции по онтарийской провинциальной программе Investor состоит из нескольких стадий.

Наиболее важным и ответственным является первый этап, на котором производится выбор направления деловой деятельности компании на территории провинции, подбор подходящего объекта для инвестиций и составление бизнес-плана, в соответствии с которым будет вестись работа. Подготовленный бизнес-план должен быть утвержден в профильном министерстве провинции, а затем в провинциальном министерстве иммиграции. На этом же этапе определяется, какое количество сотрудников будет включено в заявление на получение статуса постоянного жителя Канады. Это зависит от того, какое количество местных работников будет привлечено для работы в бизнесе.

После того, как все разрешения от провинции получены, в федеральные иммиграционные органы подаются документы на сотрудников, которым необходимо получить статус постоянного жителя Канады. После проверки их благонадежности и прохождения ими медицинской комиссии, им и членам их семей выдаются иммиграционные визы. Дополнительным условием получения статуса постоянного жителя является выполнение компанией взятых на себя обязательств по инвестициям в экономику провинции.

Компания Dest Group Ltd. участвует в подборе объектов, выработке бизнес-плана, его утверждении в провинциальных органах и оказывает помощь в прохождении иммиграционного процесса.

Курортно-гостиничный комплекс Gryffin Lodge представляет Елена Рябина, лицензированный канадский риэлтор, специализирующаяся на сделках с коммерческой и статусной недвижимостью в Канаде. Объект предлагается в рамках кооперации с агентом продавца David Smith (DNS Realty). При проведении сделки Елена Рябина выступает как агент покупателя.

Компания Dest Group Ltd. выступает в роли подрядчика, в задачи которого входит проработка инвестиционного проекта с выработкой бизнес-стратегии для увеличения прибыльности действующего бизнеса и дальнейшей его трансформации.

Компания Dest Group Ltd. специализируется на работе с коммерческой собственностью и статусной недвижимостью в Канаде, оказывая помощь в подборе объектов для инвестиций и их покупке, выработке стратегии развития хозяйства и выборе оптимальной бизнес-модели, проведении рекламно-маркетинговых кампаний. Компания Dest Group Ltd. также оказывает помощь деловым людям, планирующим сделать Канаду своим вторым домом, в прохождении иммиграционного процесса по одной из бизнес-программ. В рамках этой деятельности ведется работа по подбору инвестиционных проектов, вложения в которые могут быть засчитаны в качестве выполнения условий по иммиграционной программе провинции Онтарио. В портфолио компании есть набор такого рода проектов на основе объектов недвижимости, включая курортно-гостиничные комплексы, винодельческие хозяйства, гольф-клубы, фруктовые фермы и коммерческая недвижимость.

Компания ведет свою деятельность с 1995 года. Работа выполняется опытными лицензированными специалистами, включая канадских адвокатов и риэлторов. Более подробную информацию о компании и оказываемых услугах вы можете найти на сайте www.dest.ca.

Контактные данные:

web: www.dest.ca
офис: **Toronto, Canada**
тел: **1.905.773.3995**
e-mail: visa@dest.ca

Приобретение недвижимости в Канаде с Еленой Рябиной

В том случае, если вас интересуют только покупка недвижимости в Канаде (жилая или коммерческая), рекомендуем обращаться по этому вопросу напрямую к **Елене Рябиной**, которая является лицензированным канадским риэлтором с большим опытом работы и экспертным знанием канадского рынка, включая рынок статусной недвижимости.

Контактные данные:

web: www.HelenRiabinin.com
офис: **Toronto, Canada**
тел: **1.416.908.5703**
e-mail: helen.riabinin@gmail.com