

Доходный девелопмент

Инвестиции в недвижимость

Строительство и управление апарт-отелями

О КОМПАНИИ

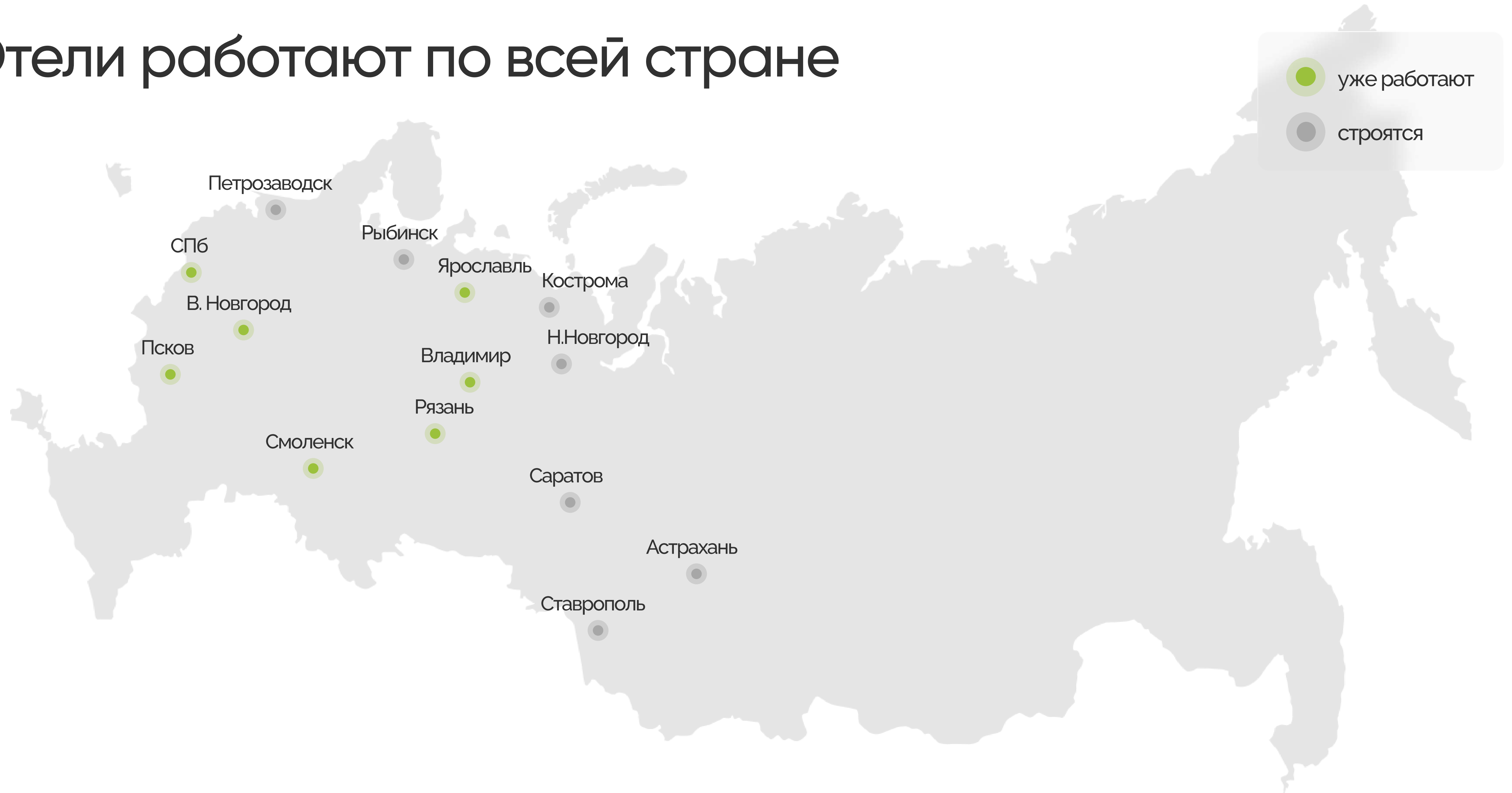
На протяжении 8 лет группа компаний "GREENFEEL" осуществляет редевелопмент, строительство и управление апарт-отелями по всей стране с использованием как собственных средств, так и инвестиций.

Направления деятельности

- Строительство апарт-отелей
- Редевелопмент существующих отелей
- Продажа готовых апарт-отелей как полностью, так и долями
- Управление гостиницами
- Предоставляем франшизу

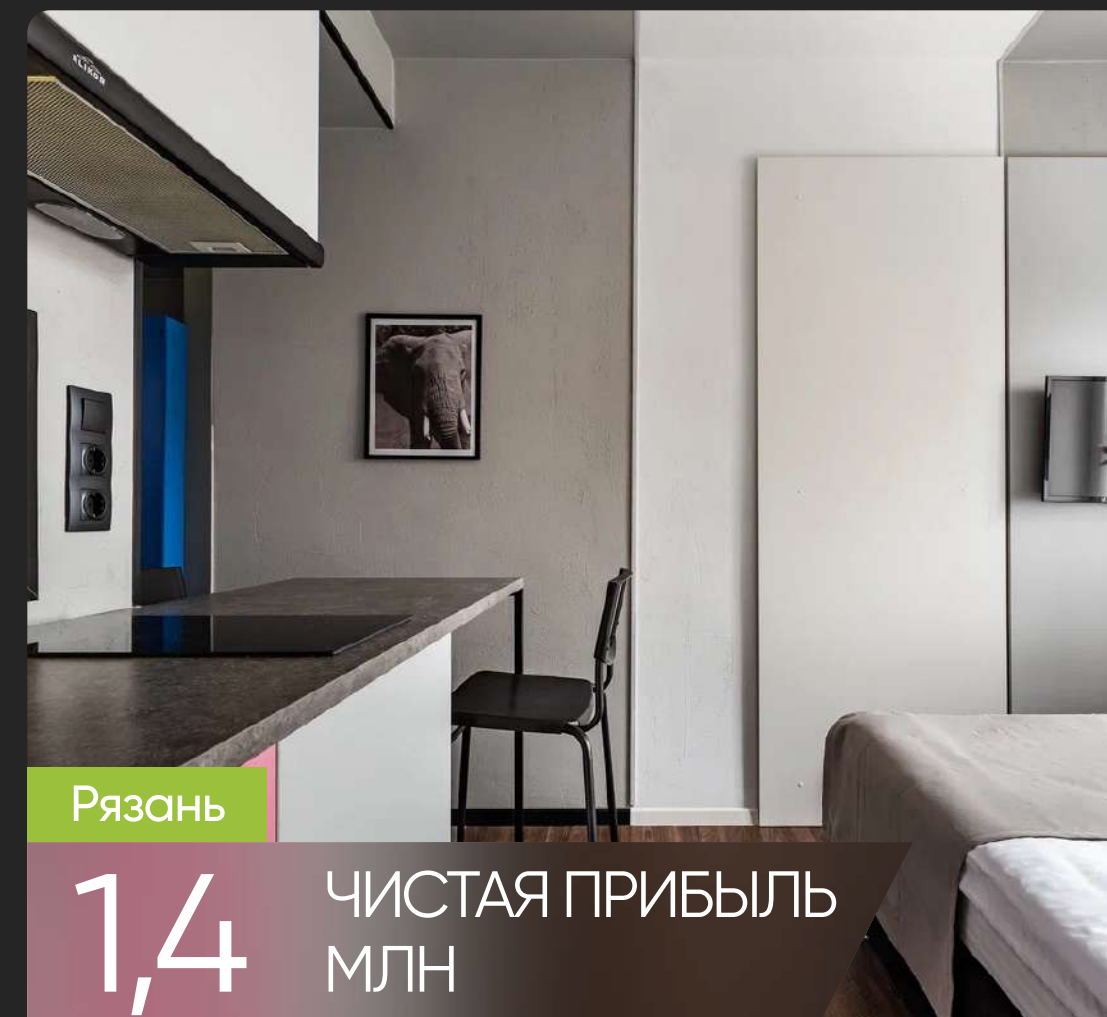
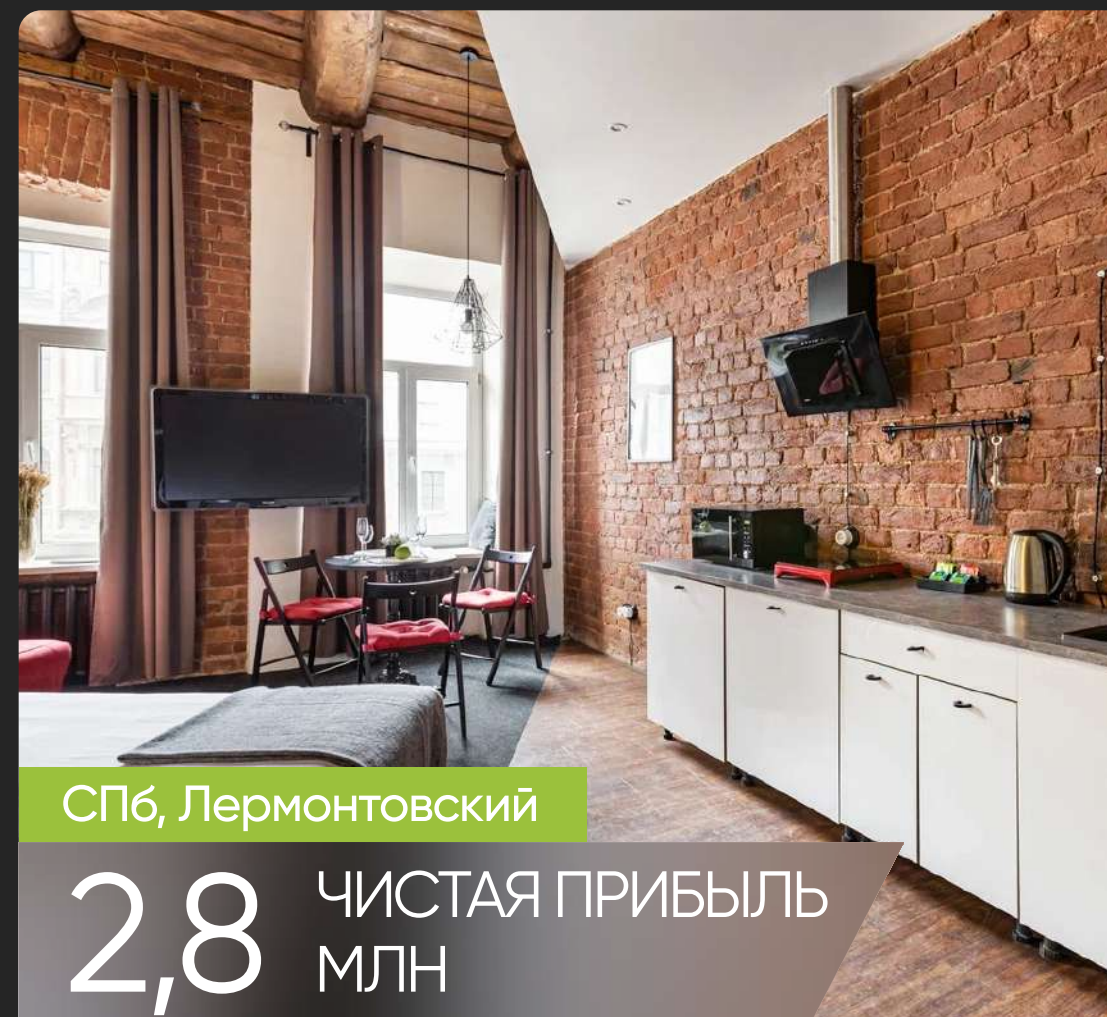
с 2015 года

Отели работают по всей стране



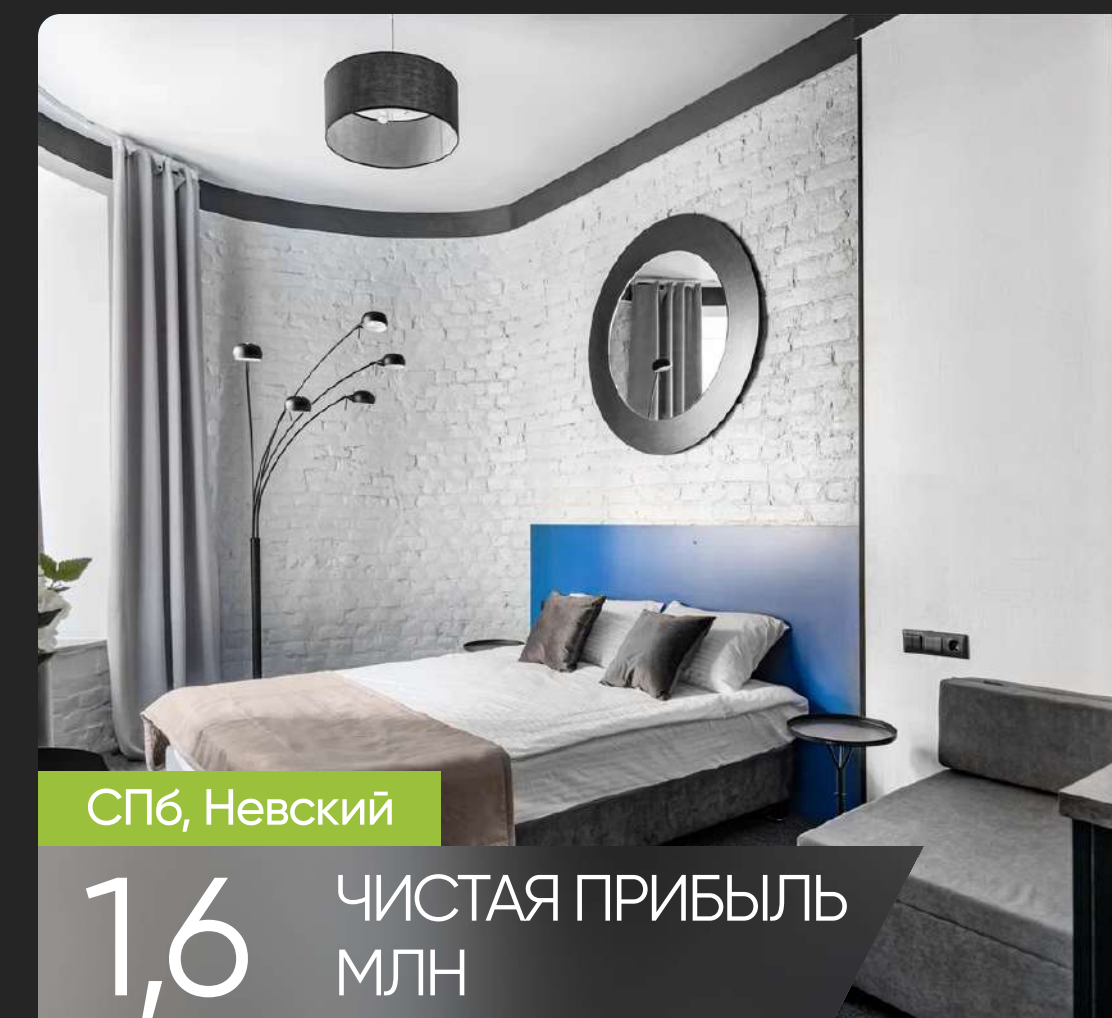
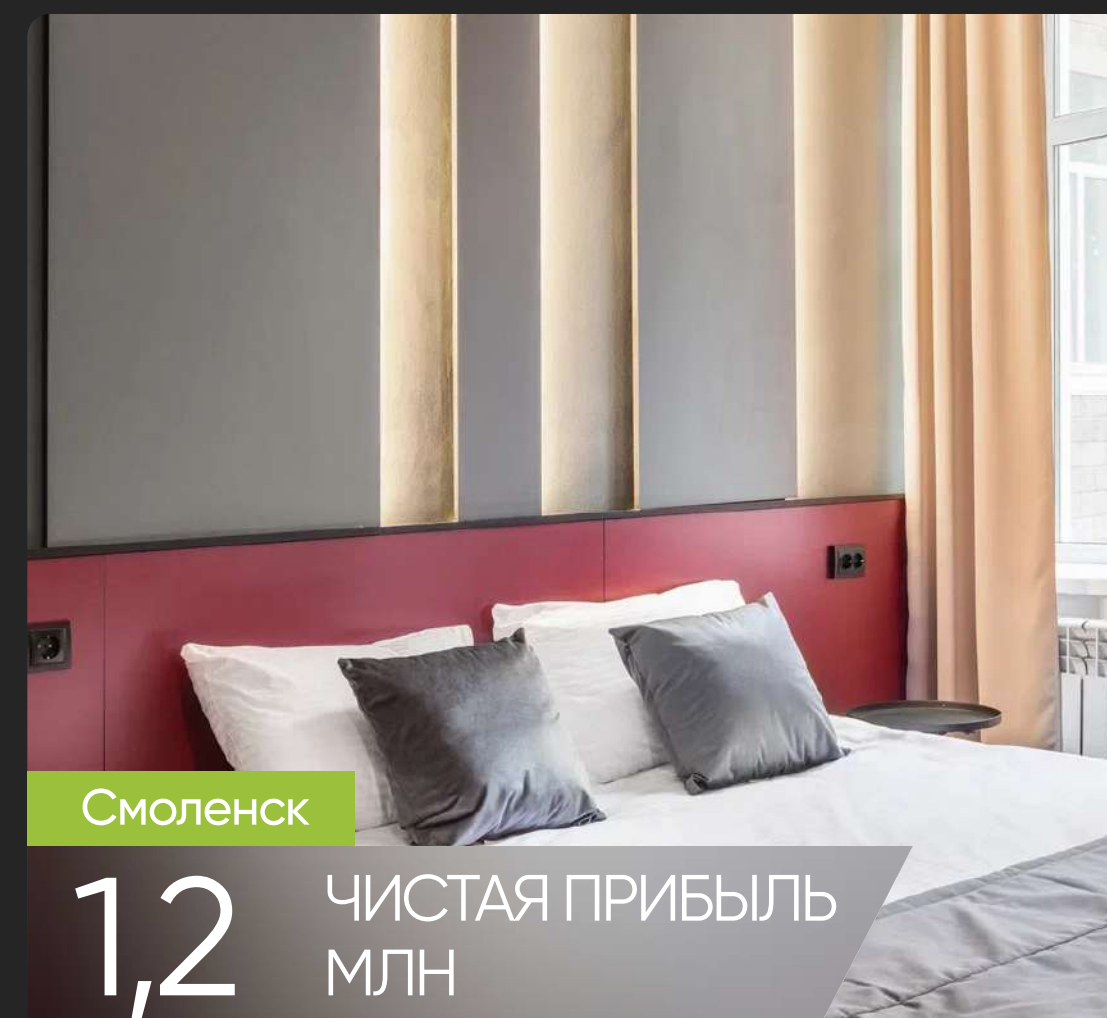
7

отелей
в 6 городах России



271

номеров уже
существует



От идеи до реализации

За столько лет активной деятельности в области доходной недвижимости мы приобрели бесценный опыт и мастерство в превращении старых и запущенных помещений в стильные апарт-отели. Мы умело контролируем работу строительных бригад, дизайнеров и проектировщиков. Наш тех надзор, авторский надзор и команда специалистов контролируют этапы работ и запускают объекты в установленный срок. Технология GREENFEEL позволяет максимально эффективно использовать каждый квадратный метр в отеле, обеспечивая как его продуктивное использование, так и комфортное проживание для гостей

Апарт-отели GREENFEEL
приносят **от 20 до 45%**
ГОДОВЫХ



Все этапы создания отеля:

1. Поиск подходящего помещения в соответствии с установленными критериями.

2. Разработка концепции объекта и проведение расчётов по инвестициям и доходности.

3. Проведение юридической проверки выбранного недвижимого имущества, предназначенного для покупки.

4. Сопровождение сделки купли-продажи недвижимости.

5. Разработка дизайн-проекта и последующий авторский надзор.

6. Предоставление строительных бригад и организация технического надзора за их работой.

7. Проведение тендеров, выбор поставщиков материалов.

8. Полная меблировка и оснащение номеров.

9. Подготовку объекта к запуску, включая настройку всего оборудования для начала работы.

10. Организацию уборки помещений после завершения строительных работ.

*Все работы осуществляются по договору

11. Подключение к различным каналам продаж и организацию маркетинговой деятельности.

12. Получение необходимых нормативных и разрешительных документов.

13. Настройку всего оборудования для работы

14. Выполнение всесторонней технической инвентаризации.

15. Согласование изменений в планировке помещений с соответствующими организациями.

20%

КОМИССИЯ ОТ
СТОИМОСТИ

1–2мес

средний срок подбора
помещения

6–10мес

общая длительность
реализации проекта

Расчет доходности проекта

На примере отеля на 20 номеров

Итоговая сумма формируется из:

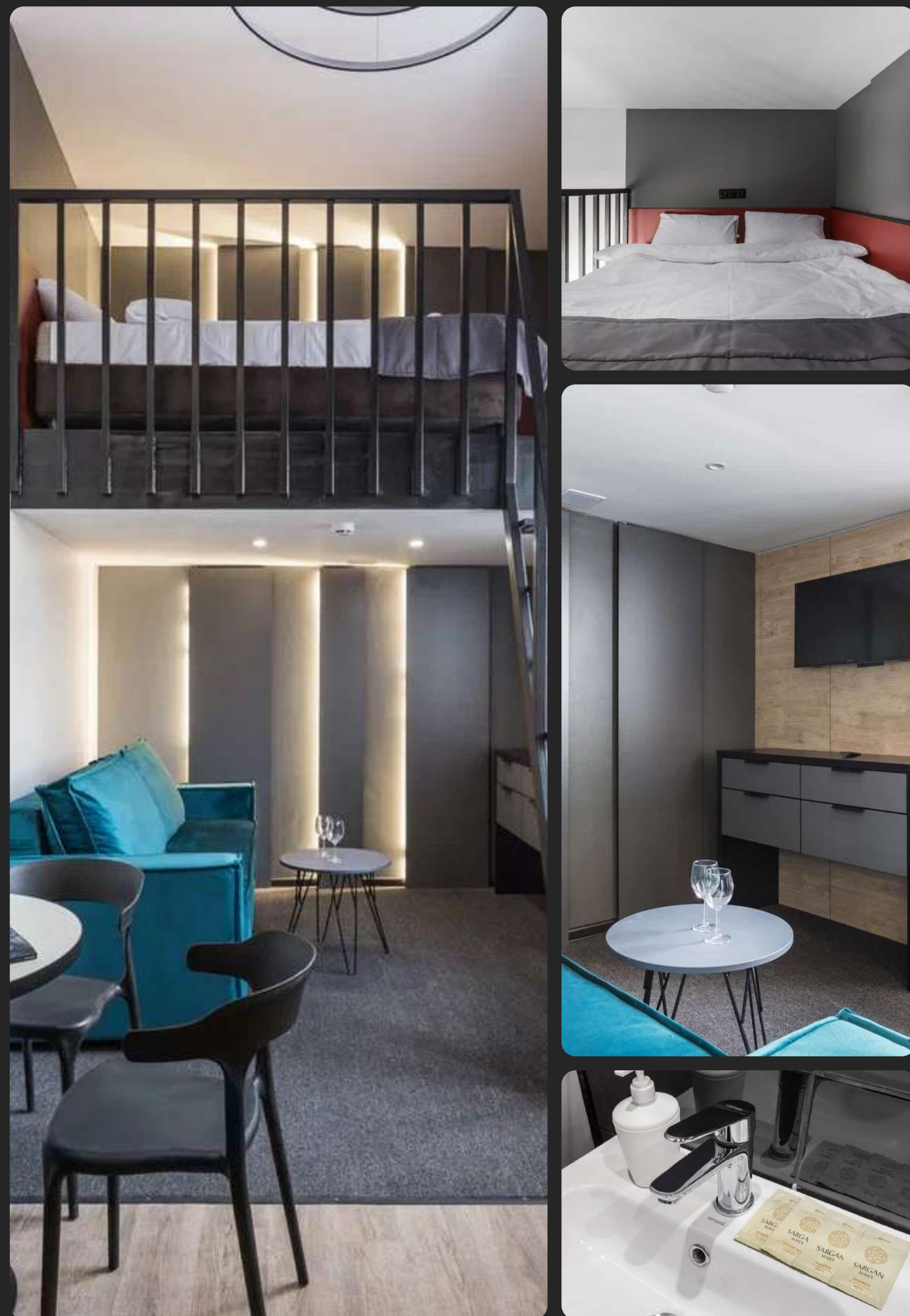
Цена недвижимости	10млн₽
Ремонт и оснащение	22млн₽
Оплата работы УК 20%	4,4млн₽
Итого	36,4млн₽

Показатели действующего отеля:

Средняя цена	2 450₽
Средняя загрузка	84%
Доход отеля	1 852 200₽
Расход отеля	620 000₽
Прибыль собственника	862 540₽
Доходность	28%

Сроки реализации – **от 6 месяцев**
 Преимущество для инвестора –
 недвижимость в собственности
целиком.





Готовый отель или отель «под ключ»?

Параметр	Готовый отель	Отель под ключ
Цена проекта	70 млн ₹	36,4млн ₹
Срок запуска	С 1-го дня покупки	Через 6-10 месяцев
Доходность	11%	28%
Внутреннее оснащение и дизайн	Покупается уже готовый дизайн и планировка, все изменения – дополнительный расход, возможно необходим ремонт.	Планировка и дизайн по согласованию с Собственником, все новое и не требует дополнительных затрат

Greenfeel Лермонтовский

📍 Санкт-Петербург, Лермонтовский пр. 50

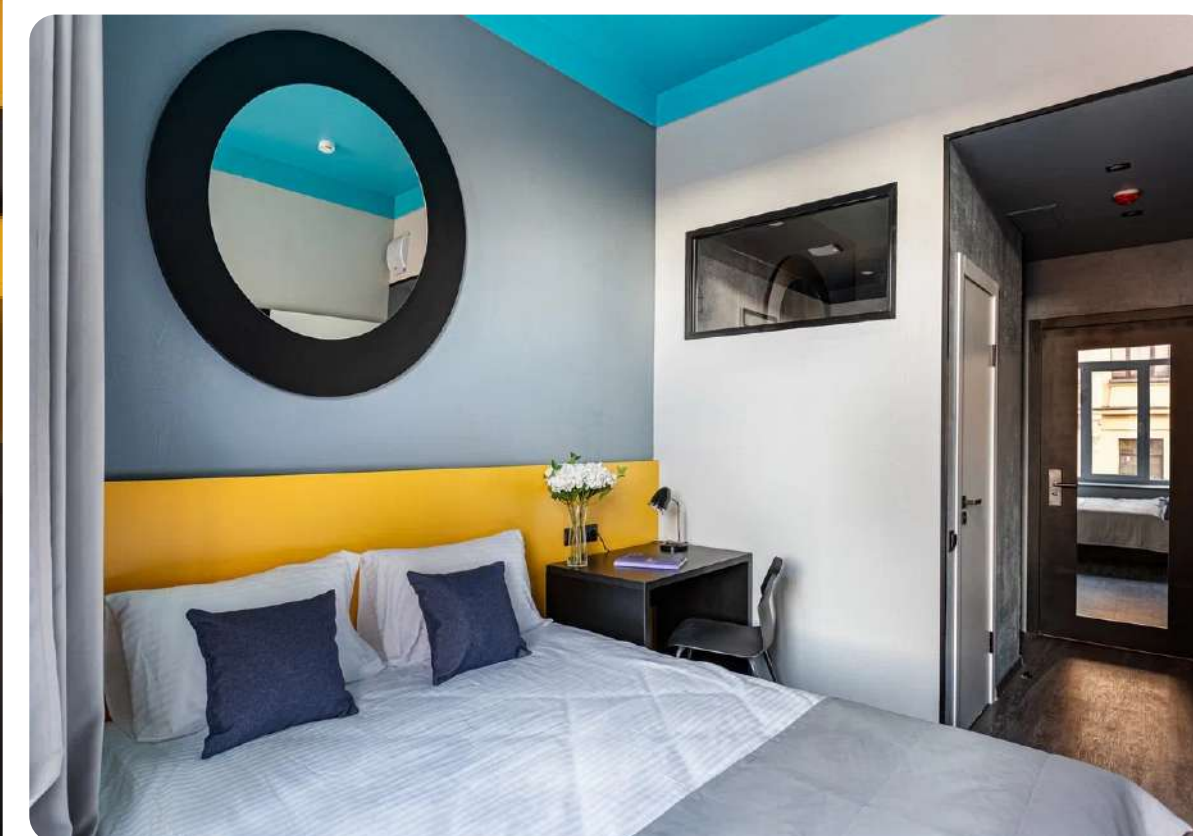
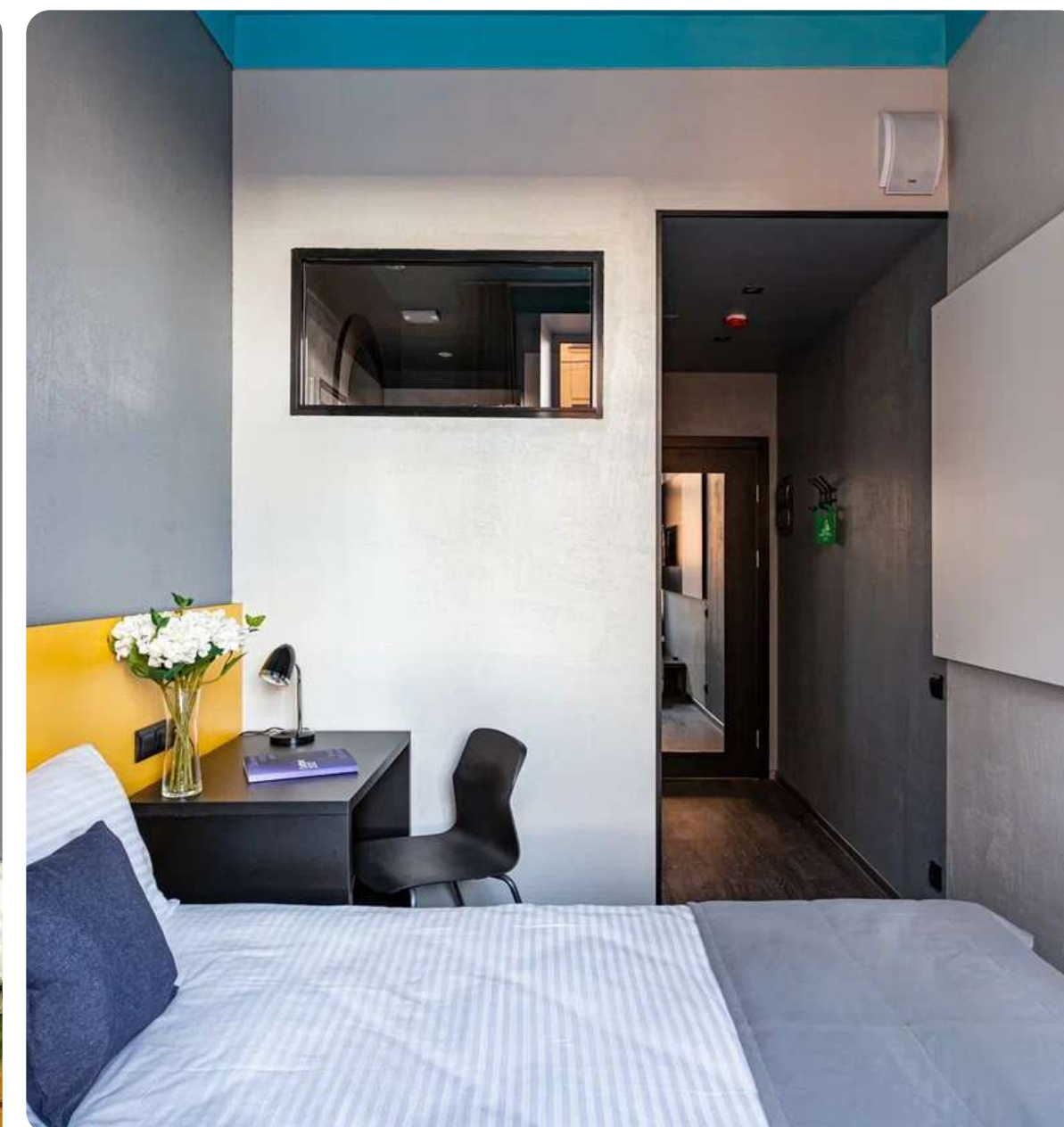
Новый комфортабельный и современный отель в Санкт-Петербурге. В отеле представлено несколько категорий номеров и студий, оборудованных всем необходимым для комфортного отдыха.

Площадь 762 м2

Номерной фонд 36

Доходность 35 %

Окупаемость 2,8 лет

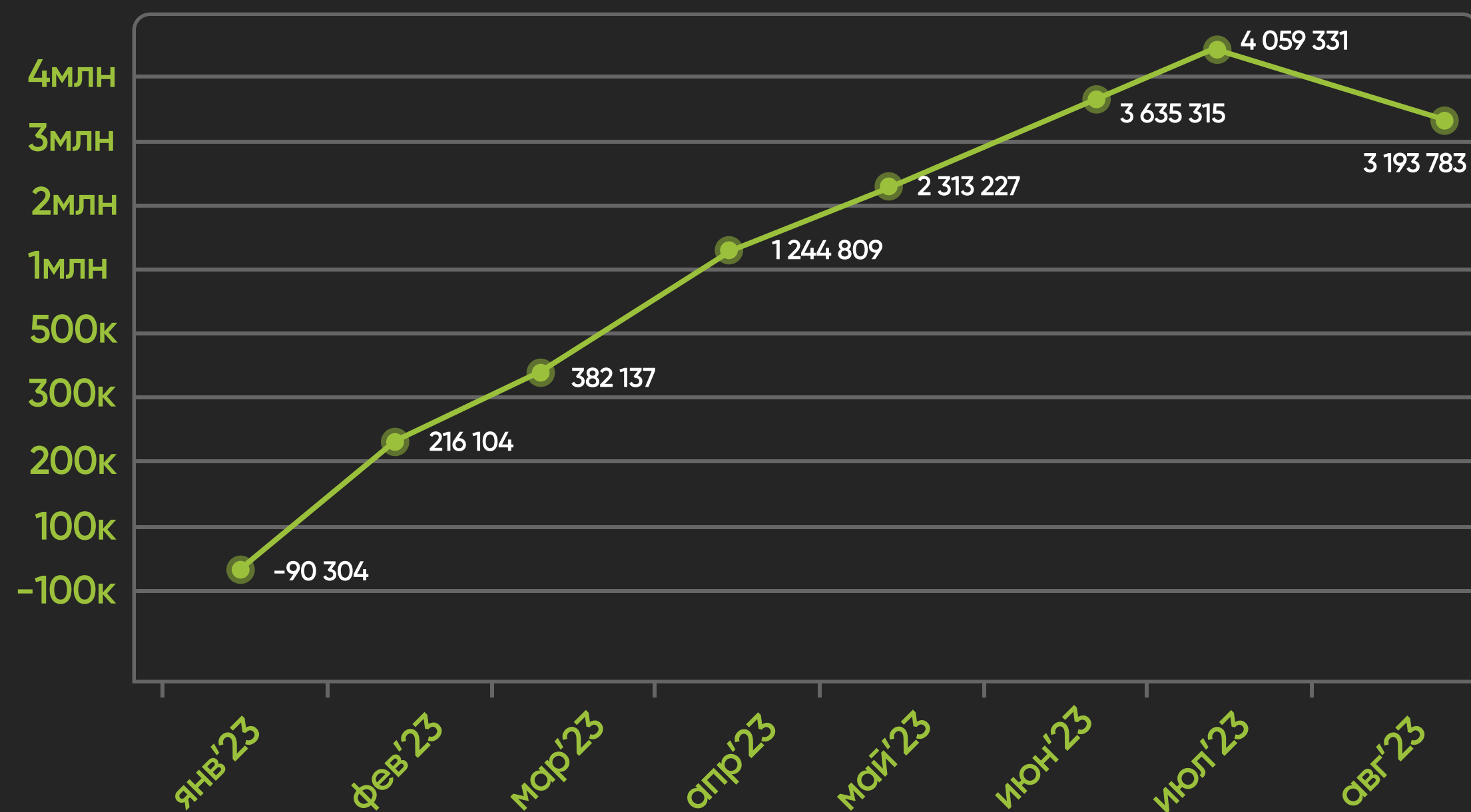


**GREENFEEL
HOTEL**

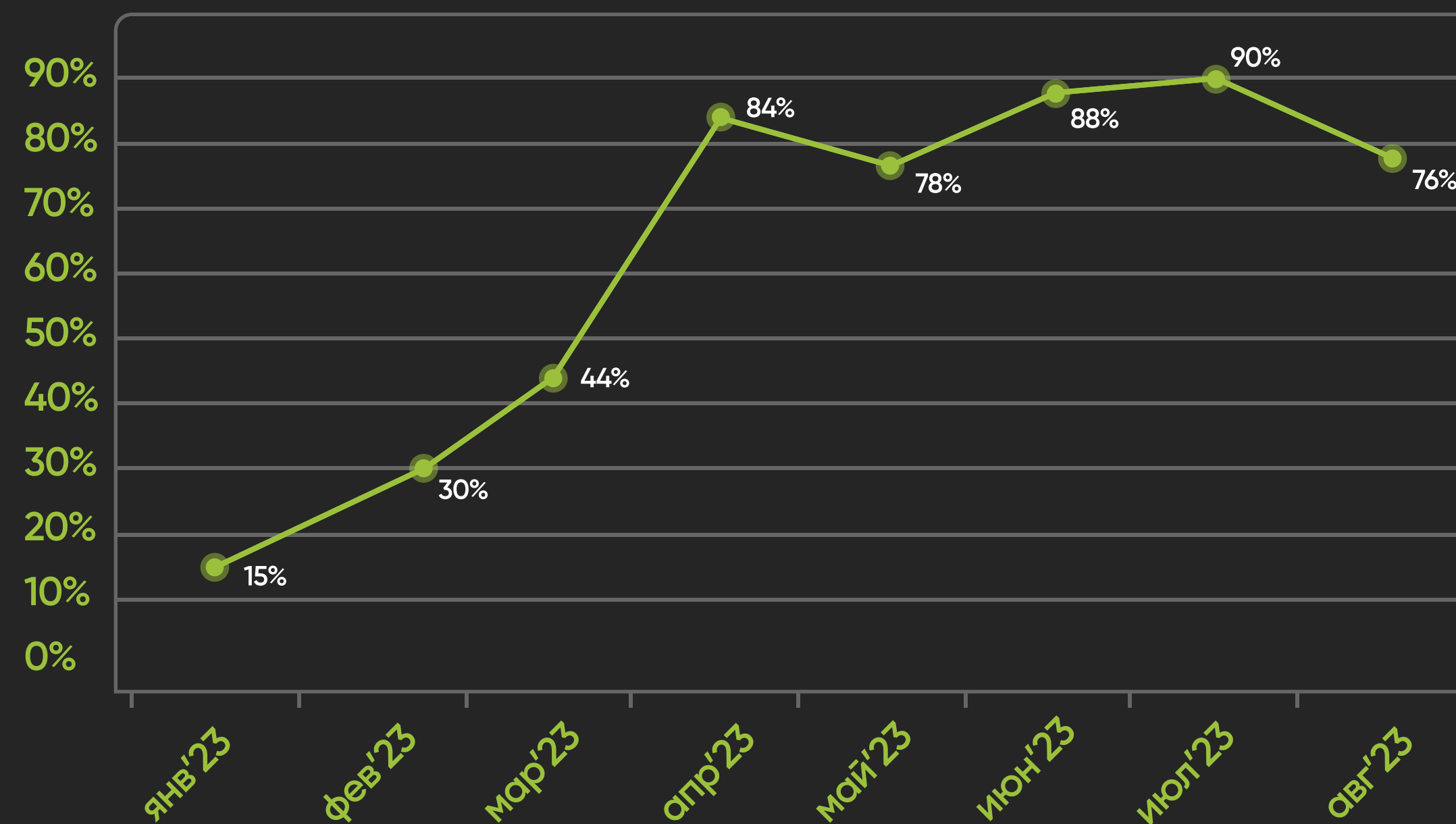
Показатели отеля Greenfeel Лермонтовский

*Данные актуальны на сентябрь '23

Прибыль



Загрузка





35%

доходность

2,8г

окупаемость

Greenfeel Лермонтовский

Стоимость сделки по приобретению отеля 54 млн₽

Расчетная стоимость ремонта 33 млн₽

Работы 8 140 120₽

Дизайнер 1 200 000₽

Материалы, оборудование и меблировка 23 659 880₽

Наши услуги по созданию отеля «под ключ» 6 600 000₽

Стоимость проекта 93 600 000₽

Выручка отеля 5 415 995₽

Переменные расходы 1 173 434₽

Постоянные расходы 183 231₽

Прибыль после уплаты комиссии УК 2 841 532₽

Доходность 35%

Окупаемость 2,8 года

Greenfeel Новгород

📍 Великий Новгород, ул. Фёдоровский руч., 2/13

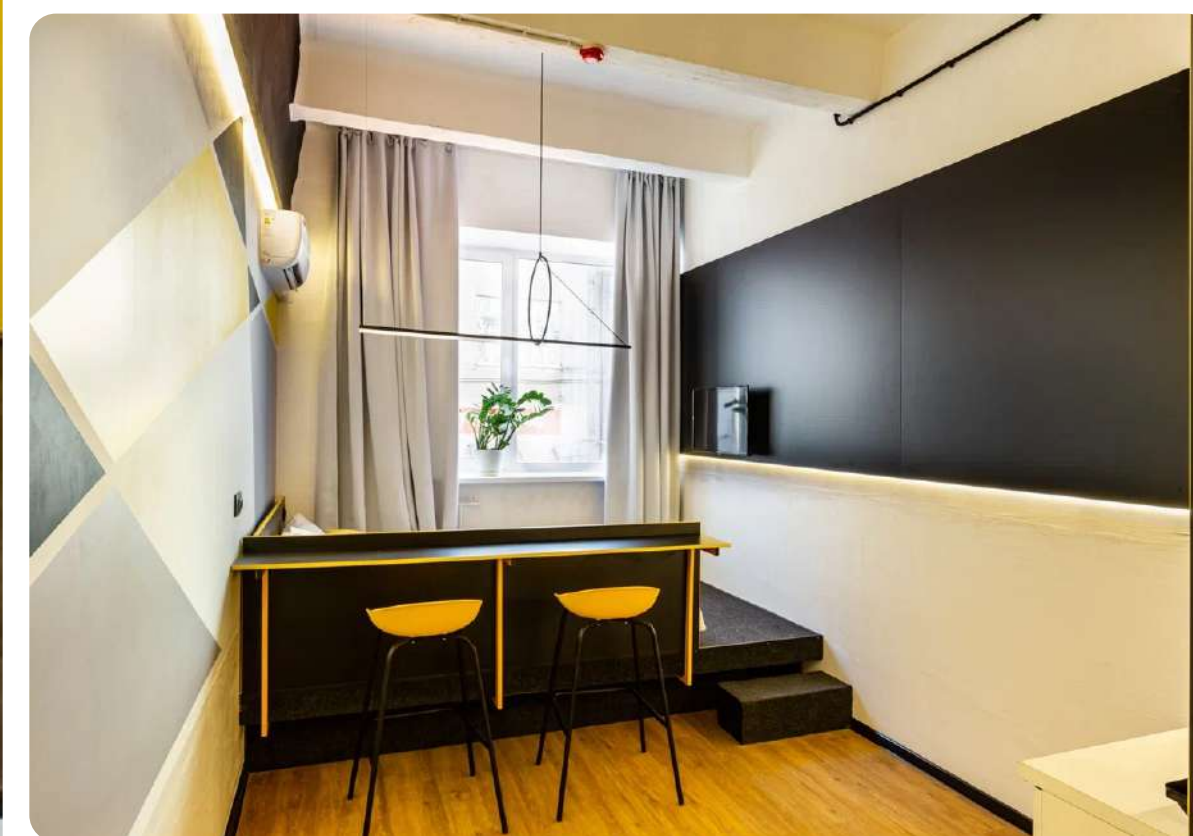
Новый комфортабельный и современный отель в центре Великого Новгорода. В отеле представлено 62 единицы номеров и студий, оборудованных всем необходимым для комфортного отдыха. Удачное расположение отеля позволит без труда добраться до основных достопримечательностей города

Площадь 1624 м²

Номерной фонд 62

Доходность 32 %

Окупаемость 3 года

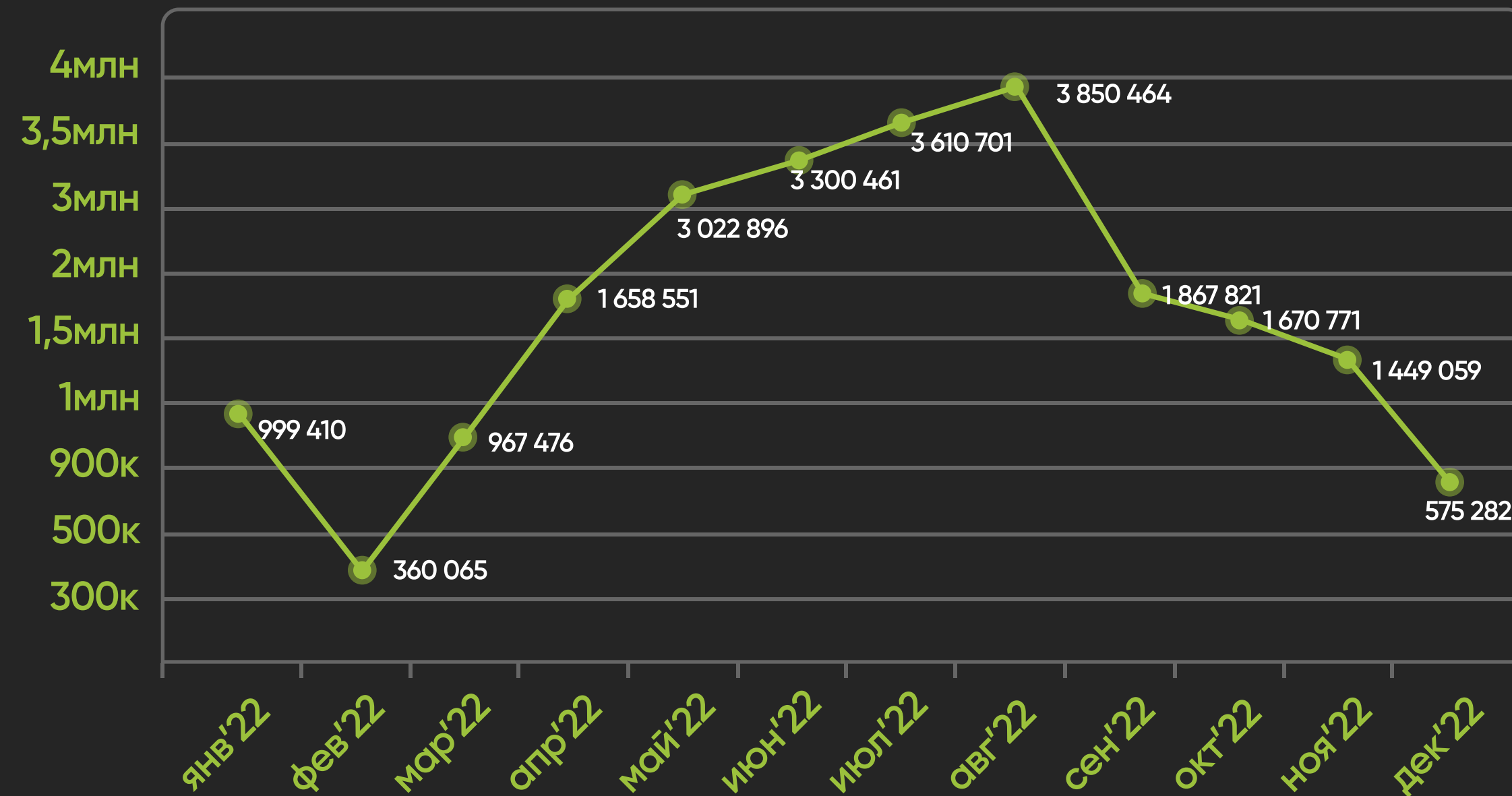


**GREENFEEL
HOTEL**

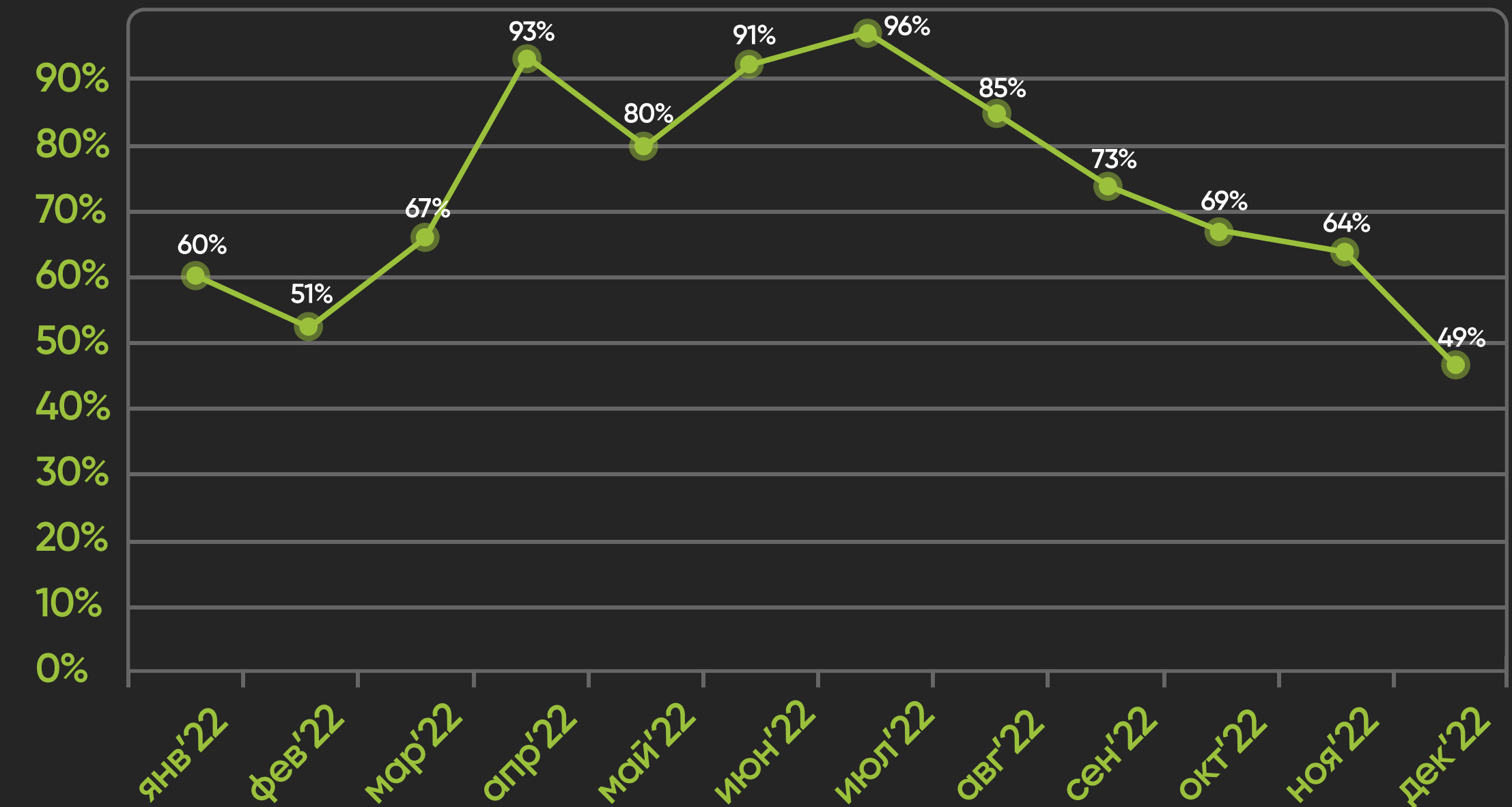
Показатели отеля Greenfeel Новгород

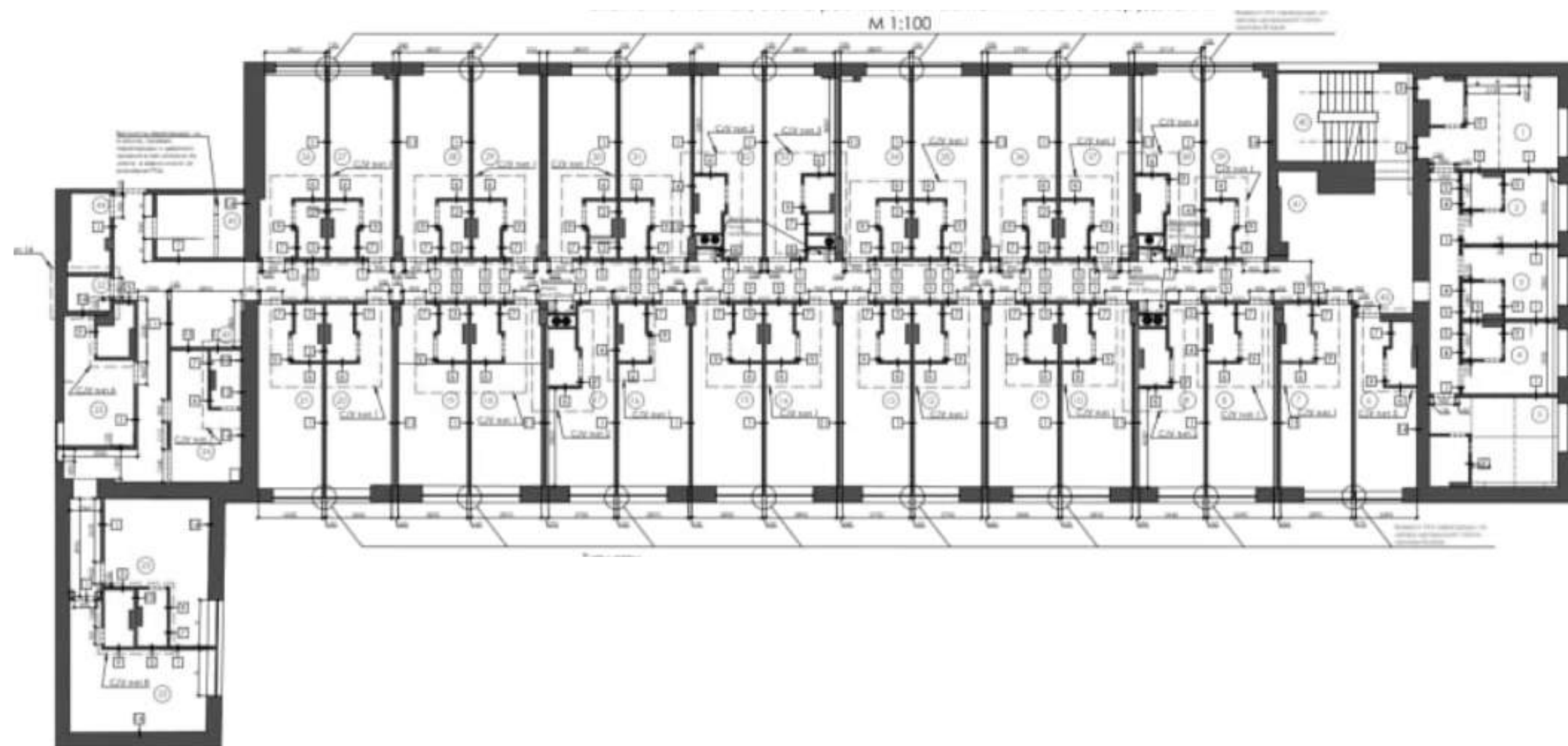
*январь '22 – декабрь '22

Прибыль



Загрузка





32%

доходность

3г

окупаемость

Greenfeel Новгород

Стоимость сделки по приобретению отеля 18 млн₽

Расчетная стоимость ремонта 40 млн₽

Работы 9 655 700₽

Дизайнер 800 000₽

Материалы, оборудование и мебелировка 29 544 300₽

Наши услуги по созданию отеля «под ключ» 8 000 000₽

Стоимость проекта 66 000 000₽

Выручка отеля 4 338 500₽

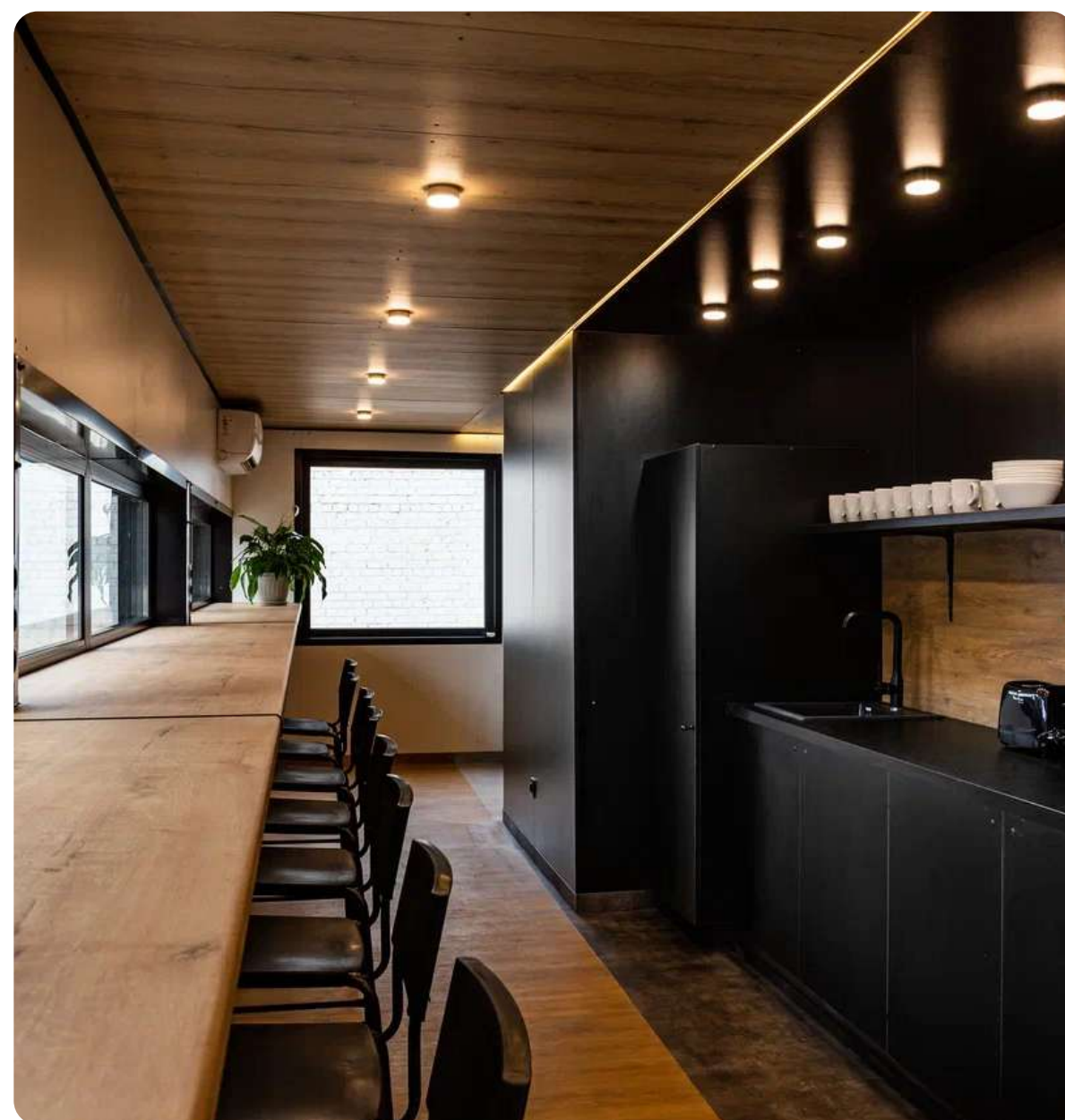
Переменные расходы 1 605 019₽

Постоянные расходы 198 225₽

Прибыль после уплаты комиссии УК 1 774 679₽

Доходность 32%

Окупаемость 3 года



Greenfeel Рязань

📍 Рязань, ул. Октябрьская, 31, корп. 2

Новый комфортабельный и современный отель на окраине Рязани. В отеле представлены 51 единица номеров и студий, оборудованных всем необходимым для комфортного отдыха.

Площадь 1050 м2

Номерной фонд 51

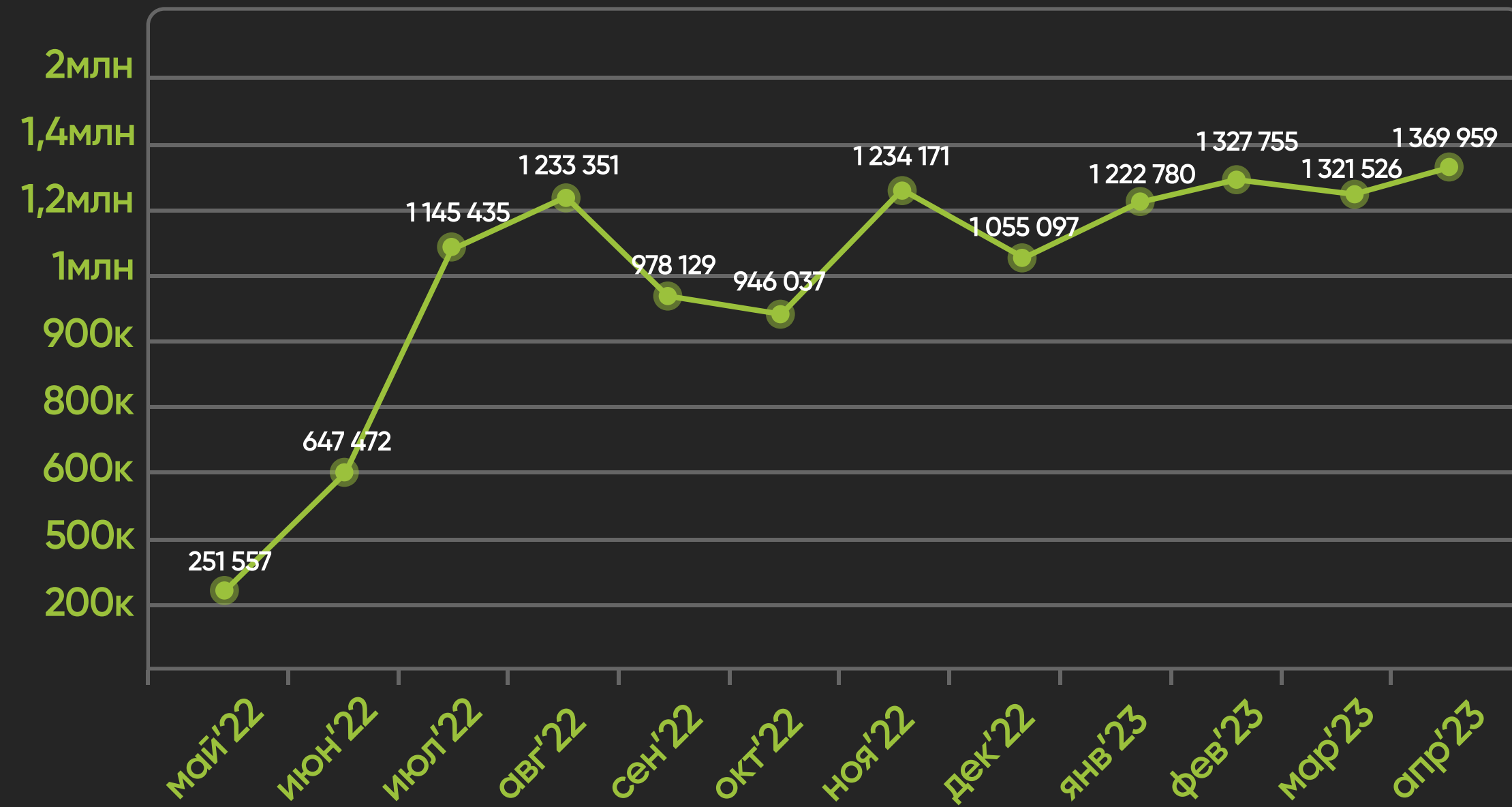
Доходность 23 %

Окупаемость 4,3 года

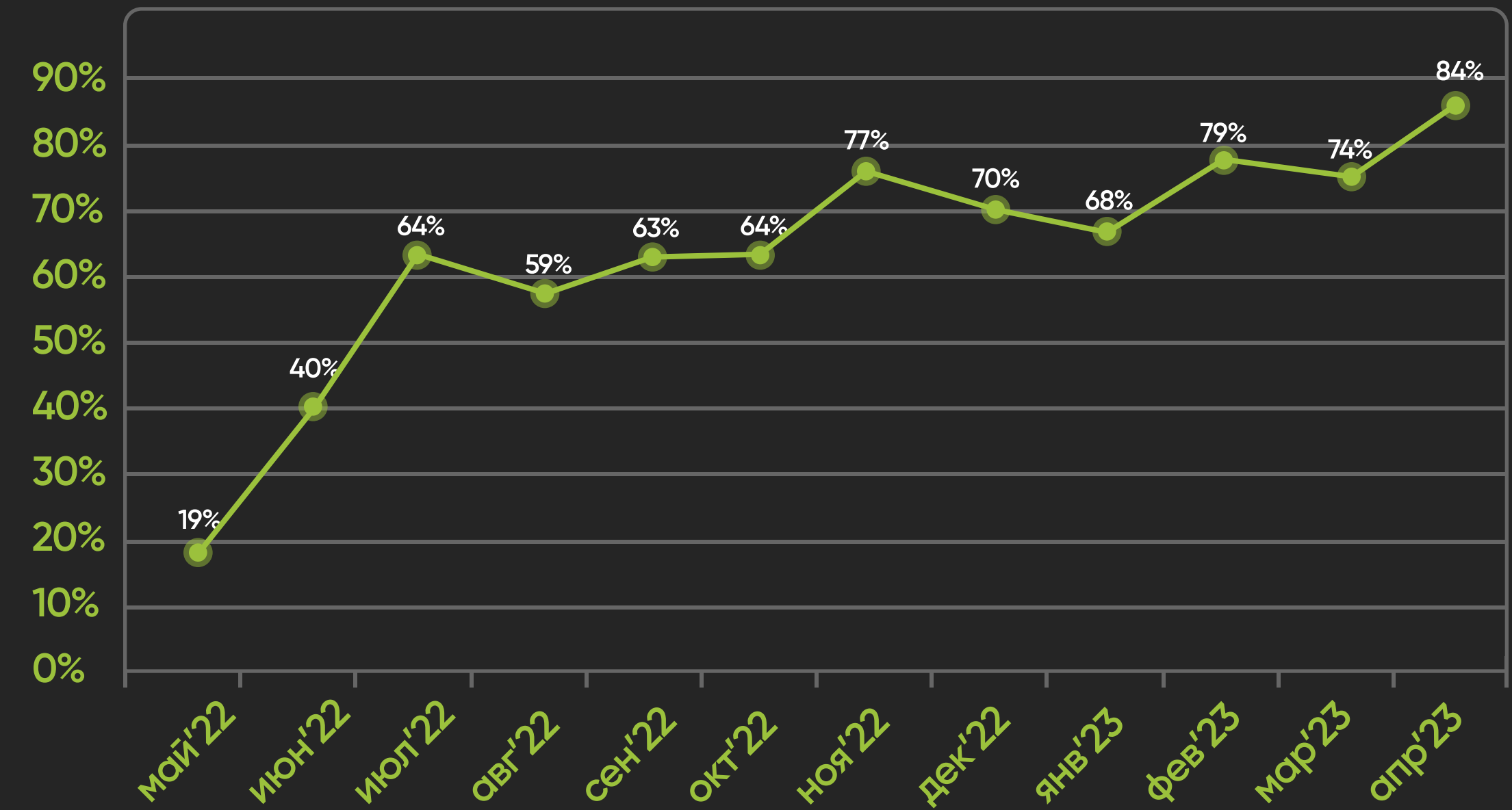
Показатели отеля Greenfeel Рязань

*май'22 – апрель'23

Прибыль



Загрузка





23%
ДОХОДНОСТЬ

4,3г
ОКУПАЕМОСТЬ

Greenfeel Рязань

Стоимость сделки по приобретению отеля **13 млн₽**

Расчетная стоимость ремонта **45 млн₽**

Работы **8 525 800₽**

Дизайнер **900 000₽**

Материалы, оборудование и меблировка **35 574 200₽**

Наши услуги по созданию отеля «под ключ» **9 000 000₽**

Стоимость проекта **67 000 000₽**

Выручка отеля **3 165 117₽**

Переменные расходы **1 139 142₽**

Постоянные расходы **183 363₽**

Прибыль после уплаты комиссии УК **1 289 828₽**

Доходность **23%**

Окупаемость **4,3 года**

Эффективное управление рекламой

- Использование сквозной аналитики для оптимизации рекламных расходов.
- Знание стоимости каждого клика и какой доход он приносит для отеля.
- Максимальная эффективность в расходовании рекламного бюджета.

Сводка за июнь 2023:

592 380

доход с переходов по ссылкам на сайтах

205 970

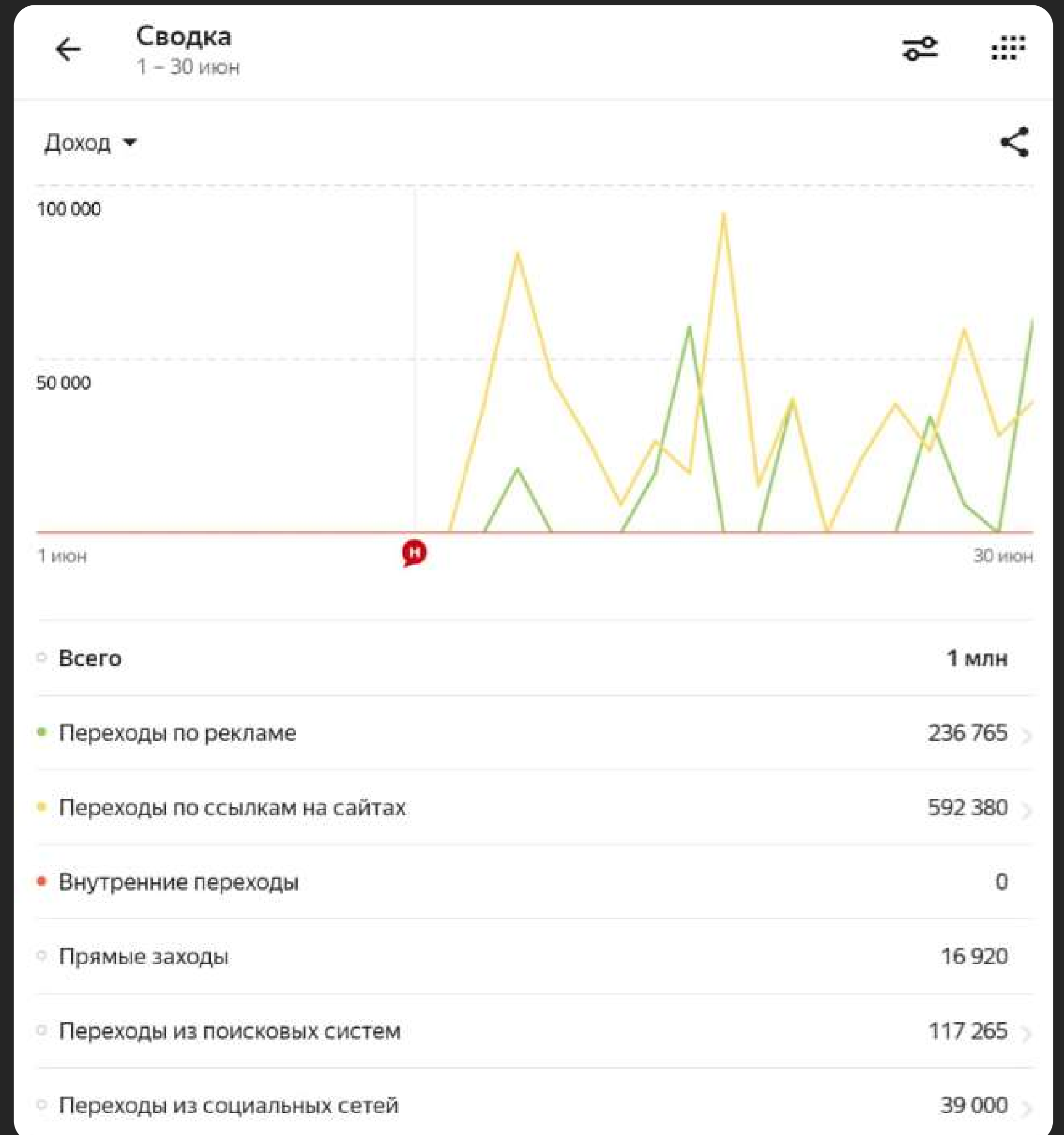
доход с переходов с Google Ads

117 265

доход с переходов из поисковых систем

39 000

доход с переходов из соц.сетей



Технологичный подход к управлению

Использование своей CRM для управления информацией о загрузке отеля, свободных номерах, возможность рассылки постоянным клиентам спец. предложений, отслеживание на всех площадках и мониторинг данных в реальном времени

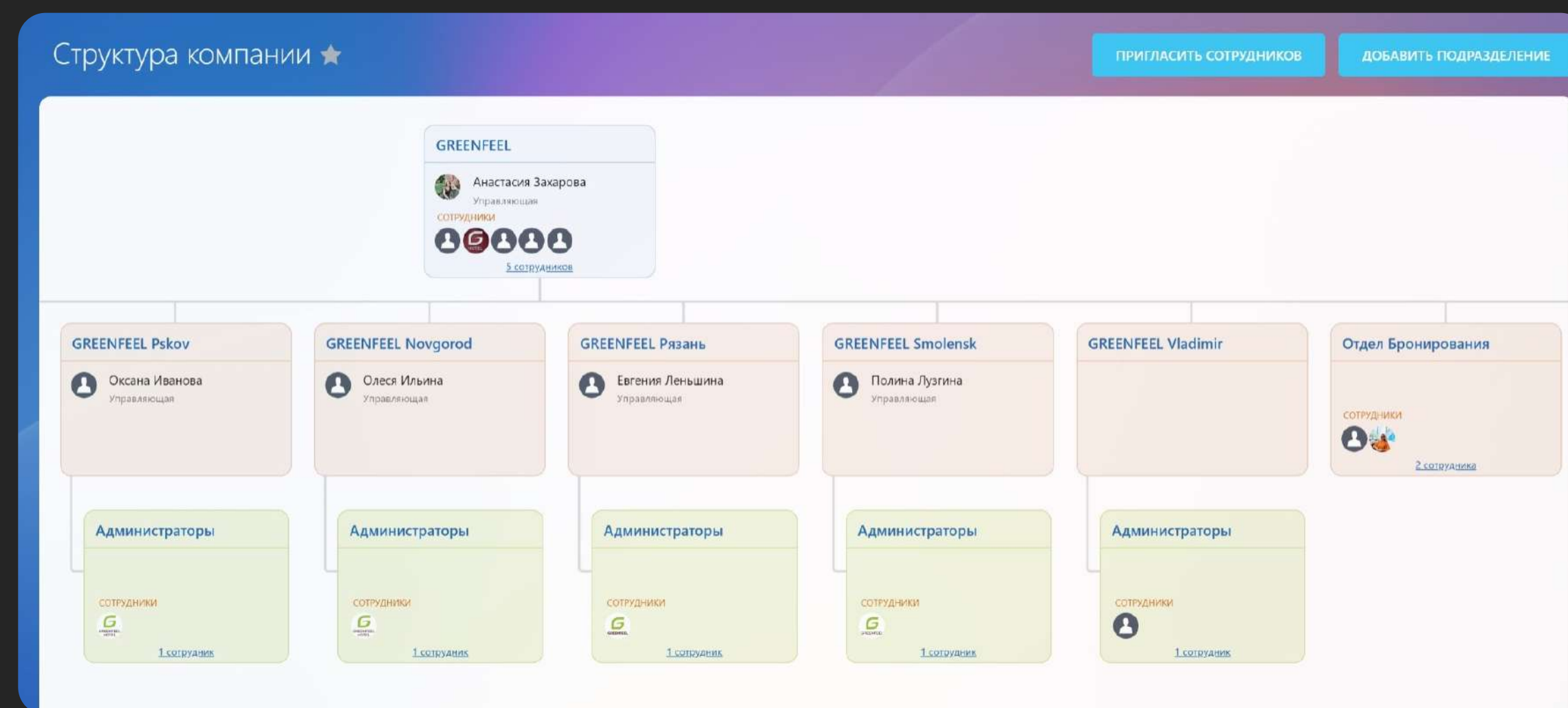
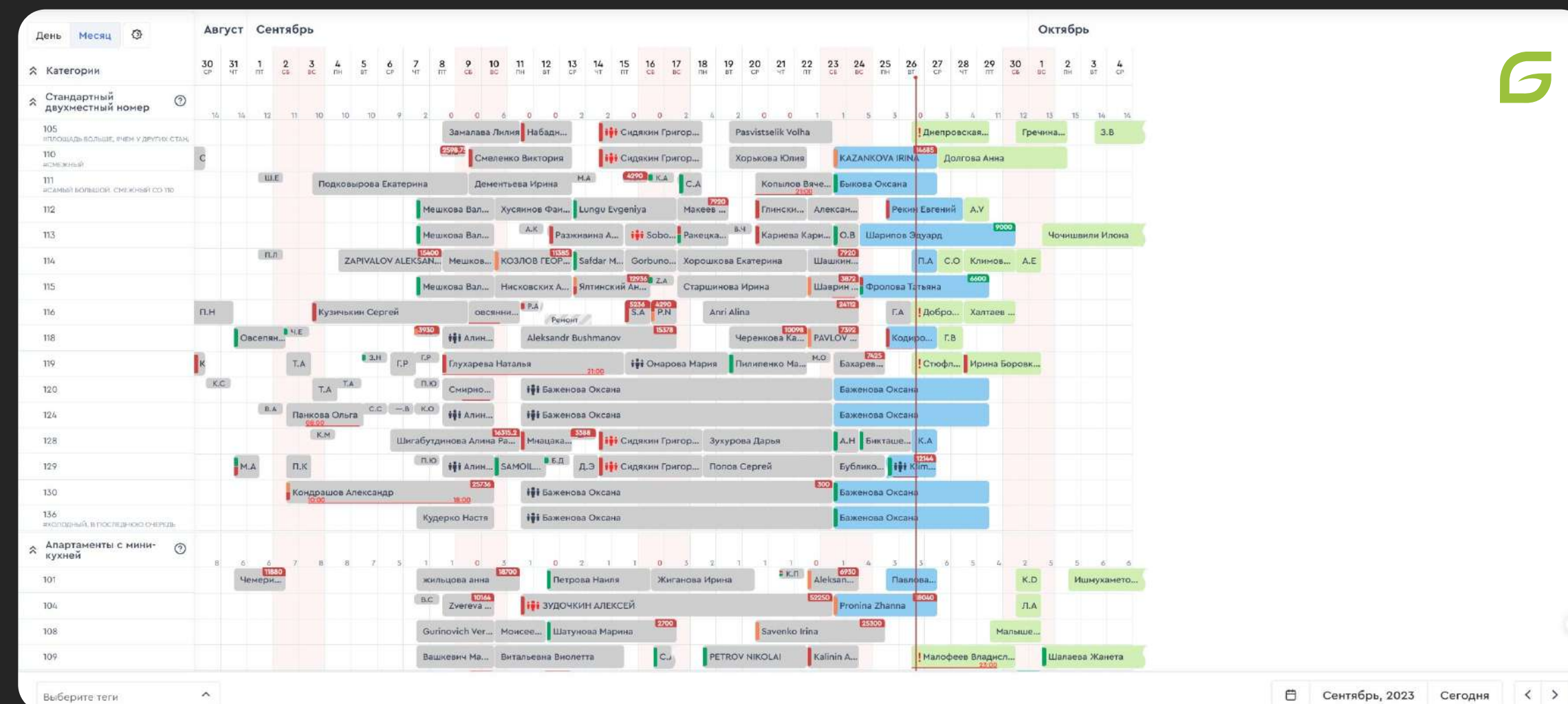
Использование системы Bitrix24 для эффективного управления персоналом, эксплуатации отеля, постановки и контроля за выполнением задач

Готовые инструменты для привлечения бронирований, включая:

Отдел бронирования, работающий с корпоративными клиентами и турагентствами

Группы в социальных сетях и активность в Instagram.

Веб-сайт, приносящий 70% бронирований

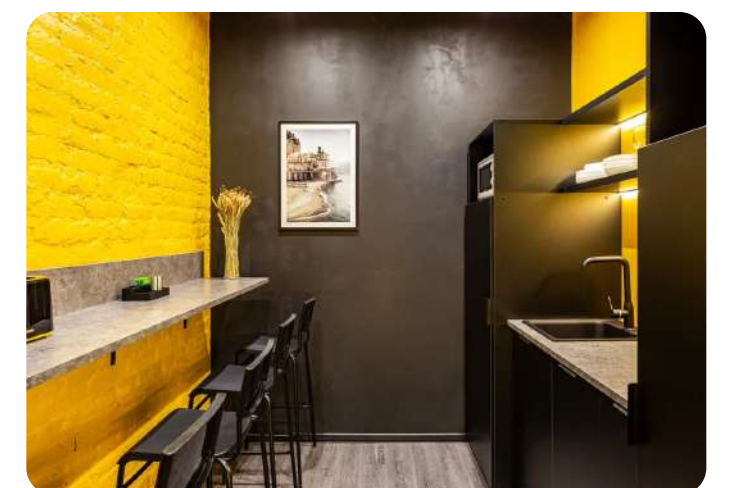


Кто занимается управлением?

- Все предприятия в группе компаний GREENFEEL подчиняются УК GREENFEEL, которая гарантирует их эффективную работу.
- УК стремится увеличить прибыль от апарт-отелей и обеспечить их успешное функционирование.
- Комиссия УК составляет 30% от прибыли каждого предприятия.

Наши обязанности:

- Продвижение и реклама отеля.
- Достижение финансовых целей и планов.
- Принятие гостей и удобное их размещение.
- Обслуживание и ремонт номеров.
- Подбор, обучение и контроль сотрудников.
- Сотрудничество с внешними службами и поставщиками.
- Помощь в юридических вопросах.
- Учёт и управление финансами.
- Управление репутацией и обработка отзывов.





Благодарим за внимание!

Свяжитесь с нами:
+7 (921) 555-56-00

 [greenfeel_hotel](#)

 [greenfeel.ru](#)

[otelinvest.ru](#) для инвесторов

[greenfeel.ru](#) наши отели

 **GREENFEEL
HOTEL**