



ВЫЗОВЫ ОТРАСЛИ

НОВЫЕ КОНЦЕПЦИИ - В БУДУЩЕЕ

# ЧТО ДЕЛАТЬ С АКТИВОМ В ТЕКУЩИХ РЕАЛИЯХ?

## ДАНО:

- 1 ДОХОДЫ РАСТУТ МЕДЛЕННЕЕ РАСХОДОВ
- 2 ЗДАНИЕ С УСТАРЕВШЕЙ КОНЦЕПЦИЕЙ

## В ОСТАТКЕ:

- 1 КАПИТАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА МИНИМАЛЬНА
- 2 РОСТ ВАКАНСИИ

## РЕШЕНИЕ:

РЕНОВАЦИЯ АКТИВА:



# РЕНОВАЦИЯ НАГЛЯДНО

ОБЪЕКТ - БИЗНЕС-ЦЕНТР В-КЛАССА

ЛОКАЦИЯ - Центральный округ

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА (GVA) - **4 000 М<sup>2</sup>**



## ВАРИАНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ

БИЗНЕС-ЦЕНТР	СЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ	ОТЕЛЬ 4*
--------------	-----------------------	----------

СТОИМОСТЬ ВЛОЖЕНИЙ В РЕНОВАЦИЮ

20 000 руб./м <sup>2</sup>	55 000 руб./м <sup>2</sup>	75 000 руб./м <sup>2</sup>
----------------------------	----------------------------	----------------------------

КОЛИЧЕСТВО АРЕНДАТОРОВ/НОМЕРОВ

-	86	111
---	----	-----

АРЕНДНАЯ СТАВКА (М.КВ. В ГОД / МЕСЯЦ / НОЧЬ)

400 руб./мес	2 000 руб./ночь	4 500 руб./ночь
--------------	-----------------	-----------------

ВЫРУЧКА

15,5 млн	28,2 млн	90,8 млн
----------	----------	----------

РАСХОДЫ

5,7 млн	11,3 млн	59,9 млн
---------	----------	----------

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

9,8 млн	16,9 млн	30,9 млн
---------	----------	----------

СТОИМОСТЬ М<sup>2</sup> ПОСЛЕ РЕНОВАЦИИ

30 т.руб./м <sup>2</sup>	70 т.руб./м <sup>2</sup>	132 т.руб./м <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------------	---------------------------

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ GLA

108 млн	224 млн	343 млн
---------	---------	---------

# ПОЧЕМУ ОТЕЛЬ - ЭТО ВЫГОДНО?



**10.4%**

ВКЛАД ТУРИЗМА  
В МИРОВОЙ ВВП

ТУРИЗМ РАСТЕТ БЫСТРЕЕ  
МИРОВОЙ ЭКОНОМИКИ



3,20%



**319 млн.**

РАБОЧИХ МЕСТ ПО ВСЕМУ МИРУ  
(КАЖДЫЙ 10 ТРУДОУСТРОЕН В  
ТУРИЗМЕ)

## ПОКАЗАТЕЛИ ТУРИЗМА В РОССИИ

ВКЛАД ТУРИЗМА В ВВП

**4,8% ВВП**

(4 926,7 МЛРД. РУБ. / 78,6 МЛРД. ДОЛ.)

ВКЛАД ТУРИЗМА В  
ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАБОЧИМИ  
МЕСТАМИ

**3 292,5**

ТЫС. РАБОЧИХ МЕСТ (4,6% ОТ ВСЕГО  
ОБЪЕМА)

ВЛИЯНИЕ ИНОСТРАННОГО  
ПОТОКА

**1 110,7**

МЛРД.РУБ. / 17,7 МЛРД. ДОЛЛ. ПОТРАЧЕНО  
НА ОТДЫХ



БОЛЬШЕ ГОСТЕЙ = БОЛЬШЕ ДЕНЕГ = БОЛЬШИЙ  
ДОХОД СОБСТВЕННИКА



НО НЕ ВСЕ ОТЕЛИ ОТВЕЧАЮТ ЗАПРОСАМ ГОСТЯ  
НОВОГО ФОРМАТА



# MILLENNIALS - НОВЫЙ ФОРМАТ ПУТЕШЕСТВЕННИКА

#CO-EVERYTHING

#MICRO-LIVING

#DESIGN

#INTERACTION

#DIGITAL



! РЫНКУ НУЖНЫ НОВЫЕ ГОСТИНИЧНЫЕ ФОРМАТЫ



# СОВРЕМЕННЫЙ ОТЕЛЬ - ЭТО НЕ ТОЛЬКО НОМЕР



Magic Hour Rooftop Bar & Lounge, Moxy, NYC



Moxy, New Orleans, USA



25hours, Hamburg



Hilton Sydney



Curbed DC co-working Washington DC



Hotel Ramada Encore Bologna



Vib, Best Western



MOTTO by Hilton

#PARTY

1

БАР - ТОЧКА ПРИТЯЖЕНИЯ  
МЕРОПРИЯТИЯ КАК ЧАСТЬ GUEST EXPERIENCE

#LIVE

2

РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ М<sup>2</sup>  
ЭРГОНОМИЧНОСТЬ И ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ В  
ДИЗАЙНЕ

#EDUCATE AND SOCIALIZE

3

ЧЕТКОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВА  
ИНТЕРАКТИВНОСТЬ И  
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ

ДА, КРУТО - ДАВАЙТЕ...  
НО...

## СТРАХИ И ОПАСЕНИЯ:

- ! КАК МНЕ НАЙТИ ДЕНЕГ НА ЗАПУСК ПРОЕКТА
- ! Я ВЛОЖУСЬ И НЕ ПРОДАМ - ЧТО МНЕ С ЭТИМ ПОТОМ ДЕЛАТЬ?
- ! МНОГО СОБСТВЕННИКОВ - ЧТО МНЕ ДЕЛАТЬ С НИМИ?!





# ГДЕ ВЗЯТЬ ДЕНЕГ И КОМУ ПРОДАТЬ?

Доля теневой экономики в России - **20,5% ВВП страны**  
или **18,9 трлн.руб.**

## НАКОПЛЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

В пенсионных фондах - **3 трлн.руб.**

В банковских вкладах - **25 трлн.руб.**

«Под подушкой» - **4 трлн.руб.**

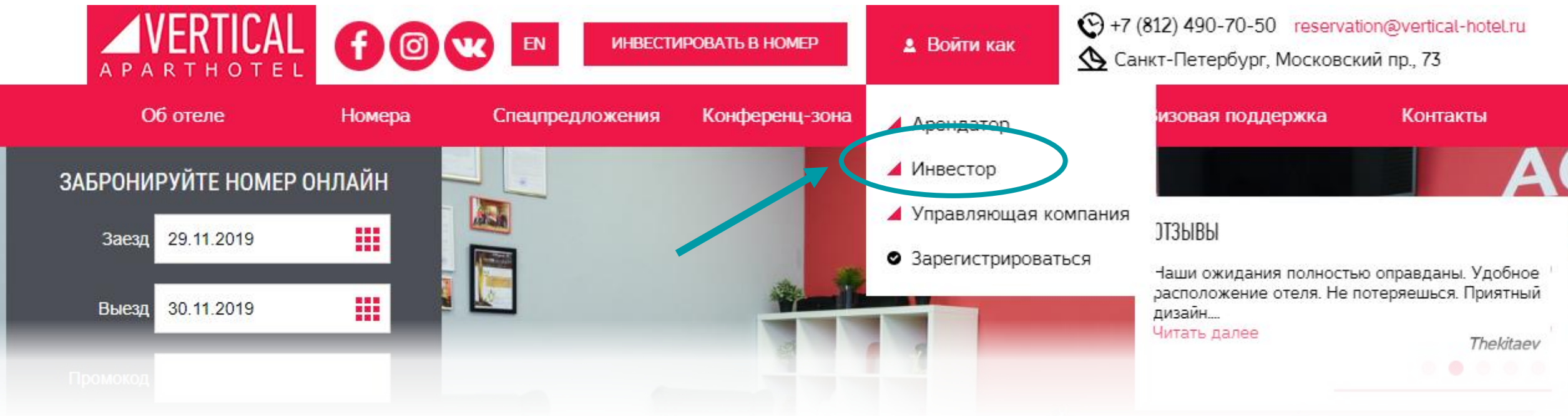
Накопления в валюте - **3 трлн.руб.**

**КОНКУРИРОВАТЬ НУЖНО  
ТАМ, ГДЕ ЕСТЬ ДЕНЬГИ**

**НИША ЧАСТНЫХ  
ИНВЕСТИЦИЙ ЕЩЕ НЕ  
ЗАПОЛНЕНА  
!ОСОБЕННО В РЕГИОНАХ!**

**ПРИВЛЕЧЕНИЕ ЧАСТНЫХ  
ИНВЕСТОРОВ ПОЗВОЛЯЕТ  
ОТКАЗАТЬСЯ ОТ  
БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ**





The screenshot shows the website header for Vertical Aparthotel. It includes the company logo, social media icons for Facebook, Instagram, and VK, a language selector set to 'EN', and a button labeled 'ИНВЕСТИРОВАТЬ В НОМЕР'. A user login dropdown menu is open, listing roles: 'Арендатор', 'Инвестор' (highlighted with a red circle and a red arrow), 'Управляющая компания', and 'Зарегистрироваться'. Contact information for reservation@vertical-hotel.ru and the address in Saint-Petersburg is also visible.

1

ЕДИНАЯ ТОЧКА ВХОДА  
ДЛЯ ОТСЛЕЖИВАНИЯ АКТИВА

2

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ASSET  
ИЗ ЛЮБОЙ ТОЧКИ МИРА

3

ОТЧЕТЫ И ВЫПИСКИ  
БЕЗ БУМАЖНОЙ ВОЛОКИТЫ

## Квитанция об управлении

Нежилое помещение №		Общая площадь кв.м.	7920,5
Договор № 10717701 от 01.11.2017		Площадь нежилых помещений кв.м.	
Площадь нежилого помещения ( кв.м.)	25,6	Площадь МОП кв.м.	2315,14
Платежщик (ФИО)			
Период начисления	01.04.2019 - 30.04.2019		
Общее количество дней в периоде начисления	30		
Итого дней к начислению (без размещения гостей)	14		

### Комплексная эксплуатация:

Наименование платежа	Тариф за 1 кв.м./руб. в мес.	Количество дней к расчету	Всего
Администрирование, в т.ч.	1,8	14	21,5
Санитарное содержание мест общего пользования, в т.ч.	30,4	14	363,18
Администрация, в т.ч.	49,8	14	594,94
Техническое обслуживание и эксплуатация комплекса, в т.ч.	127	14	1517,23
		Всего	2496,85
ИТОГО ставка, руб.:	209		

### Телекоммуникационные услуги:

Наименование платежа	Тариф за 1 кв.м./руб. в мес.	Количество дней к расчету	Всего
Телефония IP (локальная связь), в т.ч.	126,8	14	59,17
Телефония (IP), в т.ч.	369,9	14	172,82
Корректировка фактальн_ТО и Эксплуатации сетей связи, в т.ч.	287,57	28	287,57
Услуги по ТО и Эксплуатации сетей связи, в т.ч.	536,8	30	536,8
		Всего	1056,16

### Дополнительные услуги:

Наименование платежа	Тариф за 1 кв.м./руб. в мес.	Количество дней к расчету	Всего

### Коммунальные услуги:

Наименование услуги	Ед. изм.	Тарифы	Объем ком. усл.	Итого	Итого с учётом загрузки
ХВС МОП	м3	34,37	0,11	1,76	0,82
Водоотведение МОП	м3	40,28	0,19	16,39	7,85
Электрообогревание МОП 2	кВт.ч	6,63	34,57	229,2	106,96
ГВС МОП 2	куб.м.	175,74	0,08	6,56	3,06
Отопление помещения 2	куб.м.	22,47	25,6	575,23	268,44
			Всего		386,93

### Дополнительные услуги по доп.оснащению помещения:

Наименование товара	Цена за шт.	Количество	Итого
ИКЕА 365+ ИГЭРДИГ Бюк д/шп.15 сл с	267,16	1	267,16
ЛЕГИТИМ N Белый разделочная доска	230,56	1	230,56
		Всего	497,72

ИТОГО К ОПЛАТЕ ЗА МЕСЯЦ: 4437,66 руб.

### \* Примечание

Апрель 2019				
Норма ХВС МОП на кв.м.	м3		0	
Норма Электрообогревание МОП 2 на кв.м.	кВт.ч		1,35	
Норма ГВС МОП 2 на кв.м.	м3		0	
Норма Водоотведение МОП на кв.м.	м3		0	
Общее потребление ХВС МОП	м3		34	
Общее потребление Электрообогревание МОП 2	кВт.ч		10694,95	
Общее потребление ГВС МОП 2	м3		24	
Общее потребление Водоотведение МОП	м3		34	



Россия, Санкт-Петербург,  
Московский пр., д. 73, к. 3  
124 юнита

## Номер 505

Standard Double, S=30 м²

Дата инвестиций: 04 окт. 2014 г.

Текущая стоимость: 6 000 000 Р

Ваши инвестиции: 3 948 162 Р

Капитализация: 1 977 000 Р

Совокупный доход  
за все время

1 970 662 Р

46%

Доход +  
капитализация

3 948 162 Р

95,3%

## Доход в Июле 2019



Чистый доход

План 57 273 Р

Факт 58 797 Р



Средний тариф  
(ADR\*)

План 5 389 Р

Факт 4 716,9 Р



Загрузка (ОСС\*)

План 81%/25дн.

Факт 95%/29дн.



ADR (аренда)

План 2 774 Р

Факт 2 465 Р



Расходы инвестора

План 2 380 Р

Факт 2 725 Р



Выручка номера  
(100%)

План 74 888 Р

Факт 71 505 Р



Доля дохода в  
выручке

План 76%

Факт 82%

## Чистый доход нарастающим итоном за 7 месяцев

План 100% 186 760 Р

Факт 130% 244 248 Р

\* ADR (Average Daily Rate) - средняя стоимость номера за выбранный промежуток времени.

Рассчитывается делением чистой выручки от продаж номерного фонда (после вычета скидок, косвенных налогов, стоимости завтраков и т.п.) на общее количество проданных за рассматриваемый период номеров.

\* ОСС (Occupancy) - показатель отображает процент загрузки номеров в гостинице. Рассчитывается в процентах как частное от деления занятых номеров на общее число номеров. Является одним из самых важных показателей эффективности работы отеля.

# ТЕХНОЛОГИИ - ЭТО УДОБНО



СОГЛАСОВАНО  
ИВАНОВ И.И



# КЕЙС BECAR - ТАГАНКА

БЫЛО:

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ,  
НЕ ПРИНОСЯЩЕ  
ДОХОД СОБСТВЕННИКУ



ТЕПЕРЬ:

ПЕРВЫЙ В МОСКВЕ КОНДО-ОТЕЛЬ ПОД  
МЕЖДУНАРОДНЫМ БРЕНДОМ

83 НОМЕРА,  
БУТИК-ОТЕЛЬ VERTICAL  
BW SIGNATURE COLLECTION

НОМЕРНОЙ ФОНД РАСПРОДАН ЗА 6 МЕС.



ГУД  
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

becar  
Asset  
Management





BUY-TO-LIVE

КОНДО-ОТЕЛЬ

КОММЕРЦИЯ



Увеличение стоимости  
продаваемого кв.м.  
на 15-20%



Увеличение выручки  
коммерческих помещений  
на 10-15%



Дополнительная  
инфраструктуры и сервис для  
резидентов



Повышение значимости  
комплекса



Развитие районной  
инфраструктуры

1

САРЕХ



ЧАСТО МЕНЬШЕ, ЧЕМ В  
ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ



РЕАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА  
НЕАДЛЕЖАЩЕГО УРОВНЯ

2

ЛИШНИЕ М<sup>2</sup>



ПРОЕКТИРОВАНИЕ НЕПРОДАВАЕМЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ/НАПОЛНЕНИЕ НЕНУЖНЫМ  
ФУНКЦИОНАЛОМ



НЕБОЛЬШОЙ КОЭФФИЦИЕНТ  
ПОЛЕЗНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3

НЕПРАВИЛЬНЫЙ ФОКУС



НЕПОНИМАНИЕ ЦЕЛЕВОЙ  
АУДИТОРИИ ПРОЕКТА



НЕЭФФЕКТИВНАЯ ОПЕРАЦИОННАЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

!

САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



ЗДАНИЕ НЕ ПРИНОСИТ ЗАПЛАНИРОВАННЫЙ ДОХОД СОБСТВЕННИКУ/ДЕВЕЛОПЕРУ

# МЫ ГОТОВЫ ДЕЛИТЬСЯ НАШИМ ОПЫТОМ!



## ПОРТФЕЛЬ

5 ОТЕЛЕЙ

В комплексном управлении

5 ОТЕЛЕЙ

В эксплуатации

БОЛЕЕ 15 ОТЕЛЕЙ

Услуги клининга и аутстаффинга

## БРЕНДЫ



**VERTICAL**  
BUSINESS



**VERTICAL**  
URBAN



**VERTICAL**  
We&I

## ПАРТНЕРЫ

**WYNDHAM**  
HOTELS & RESORTS

**BW** | **Best Western.**  
Hotels & Resorts

**ACCOR HOTELS**  
Feel Welcome

**IHG**  
InterContinental Hotels Group



ОНУЧИНА  
МАРИЯ

УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР РМ

тел. +7 (495) 532-04-32 (доб. 790)

моб. +7 (917) 564 0747

[m.onuchina@becar-group.com](mailto:m.onuchina@becar-group.com)