

The logo for UPRO GROUP is displayed on the left side of the image. 'UPRO' is written in a white, sans-serif font above 'GROUP', which is also in a white, sans-serif font. The letter 'U' in 'GROUP' is stylized with a red-to-orange gradient.

ГОСТИНИЧНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Консалтинг и сопровождение
девелоперских проектов

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СЕГОДНЯ

UPRO GROUP



Входим в **ТОП** российских гостиничных УК



Лучшая экспертиза среди российских УК на рынке курортного отдыха в различных сегментах



Опыт работы с банками по получению банковской гарантии, программам льготного кредитования (по 141 ФЗ), получения грантов и субсидий по программам государственной поддержки туризма



Сотрудничество с АО «Корпорация Туризм.РФ». Аккредитация в банке ДОМ.РФ



Централизованные отделы: IT, HR, коммерческий (маркетинг и продажи) и финансовый



Спикеры профильных конференций и мероприятий, лауреаты профильных конкурсов

Наши награды:



От Совета министров Республики Крым



От Федерального агентства по туризму, Руководителя З. В. Догузовой



От hh.ru рейтинг работодателей
Финалист 2022 и 2023
УК UPRO GROUP



UPRO GROUP заняла второе место в номинации «Работа мечты»



От РАН Национальная курортная Ассоциация
Золотая медаль
Всероссийский форум «Здравница-2019»



Светлана Жукова
HR-директор УК UPRO GROUP
Потанинский стипендиат,
Финалист конкурса «Мастера гостеприимства 2021»



Татьяна Константинова
Бренд-шеф УК UPRO GROUP

От Министерства курортов и туризма республики Крым, министра В.А. Волченко

Почетная грамота Мильчинской Екатерине Александровне,
генеральному директору ООО «ЮПРО ГРУПП»

ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ КОМПАНИИ

UPRO GROUP

✦ Управление гостиничными объектами

- Управляем с 2013 года
- 38-46% рентабельности по GOP

✦ Гостиничный девелопмент

- Консультируем и сопровождаем девелоперские проекты с 2015 года



- курортные отели, санаторно-курортные комплексы, апарт-отели, детские оздоровительные лагеря
- категории 3*, 4*, 5*



- гостиничная и инвестиционная недвижимость
- портфель проектов: 20+
- города: 15+

1000+

сотрудников

40+

Проектов управления, консалтинга и девелопмента

98,5%

среднее выполнение доходности по всем объектам за 10 лет работы

90%

прямых продаж на бъектах

УПРАВЛЕНИЕ ГОСТИНИЧНЫМИ ОБЪЕКТАМИ

UPRO GROUP

ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ОПЕРАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ

✦ Реализация через договор управления или аренды

ЗАДАЧИ

- Максимизация прибыли действующего бизнеса
- Эффективный запуск нового объекта
- Оптимизация процессов, расходов
- Рост инвестиционной привлекательности объекта

Операционная деятельность и процессы

- Внедрение стандартов УК
- Подбор и обучение персонала
- Повышение управленческих навыков команды руководителей объекта управления
- Подключение отеля к централизованным отделам УК и контроль ключевых направлений деятельности со стороны функциональных руководителей
- Внедрение управленческой отчетности по стандартам USALI

Продажи и маркетинг

- Централизованное управление продажами от УК
- Создание / адаптация сайта отеля и подключение к системе бронирования
- Собственный модуль бронирования на 1С: Отель и OPERA
- Собственная RMS (Revenue Management System), её интеграция с OPERA и с 1С: Отель
- Интеграция Битрикс24 с PMS
- Репутационный маркетинг
- Работа с продуктовой матрицей объекта

✦ Гостиницы и гостиничные комплексы

✦ Курортные отели с инвестиционными апартаментами

✦ Санатории, Medical & SPA отели

✦ Детские оздоровительные лагеря

✦ Создание новых гостиничных объектов



1 ЭТАП

Создание и разработка концепции объекта



2 ЭТАП

Сопровождение на этапе проектирования



3 ЭТАП

Сопровождение на этапе строительства:
авторско-отраслевой и технический надзор

✦ Реконструкция / реновация существующих объектов



Сопровождение инвестиционно-строительных проектов



Сопровождение разработки проектных, инженерных и технологических решений для гостиничных объектов



СОЗДАНИЕ НОВЫХ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

UPRO GROUP



1 ЭТАП

СОЗДАНИЕ И РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ОБЪЕКТА

◆ ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕКТИВНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ О ПРОЕКТЕ

- **Маркетинговое исследование рынка:** турпоток, инвестиционные проекты по развитию туризма в регионе, предложение и спрос, свободные ниши, целевая аудитория, преимущества проекта
- **Правовая экспертиза:** выявление возможных юридических ограничений и рисков проекта
- **Техническая экспертиза** земельного участка. Выявление строительных ограничений и рисков проекта

◆ ФОРМИРОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

- **Разработка** гостиничного продукта
- **Формирование** основных технико-экономических показателей: якорная и прочая инфраструктура
- **Зонирование территории** с наиболее эффективным размещением объектов строительства и соблюдением технологий гостиничной индустрии
- **Создание** бизнес-концепции

◆ ФОРМИРОВАНИЕ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРОЕКТА

- **Создание финансовой модели** проекта, включающей инвестиционный и операционный планы (на основе анализа рынка и экспертизы во всех областях проектной и операционной деятельности отелей)



2 ЭТАП

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



◆ АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

- Участие в разработке технического задания на архитектурную концепцию
- Сопровождение массирования инфраструктуры и зданий с учётом предложенного зонирования территории
- Участие в разработке архитектурного облика объекта
- Участие в разработке планировочных решений

◆ ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРОВ

- Участие в разработке технического задания на дизайн интерьеров
- Участие в разработке общего образа и стиля интерьера
- Участие в разработке концепции интерьеров, дизайне номерного фонда и общественных зон
- Участие в разработке детальных чертежей, планов и визуализаций интерьеров
- Участие в подборе отделочных материалов и оснащения, в т.ч. мебелировки

◆ ОСНАЩЕНИЕ

- Сопровождение комплектации объекта мебелью, текстилем, светом, отделочными материалами, сантехникой. Участие в выборе оборудования, материалов
- Подбор позиций для оснащения объекта совместно с дизайнером по техническому заданию Заказчика
- Сопровождение формирования ведомостей, спецификаций
- Авторский надзор совместно с дизайнером



3 ЭТАП

АВТОРСКО-ОТРАСЛЕВОЙ И ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

◆ СОПРОВОЖДЕНИЕ

- Участие в проведении тендеров по выбору генерального подрядчика
- Участие в заседаниях рабочих групп по контролю соблюдения этапов строительства

◆ КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

- Сопровождение контроля монтажа оборудования и соответствия качества уровню утвержденной концепции проекта
- Сопровождение контроля качества уровня отделки и оснащения объекта
- Участие в технической приемке объекта до ввода в эксплуатацию



ЦЕННОСТИ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

UPRO GROUP

✦ На этапе создания концепции

Мы обеспечиваем инвесторам возможность получать стабильную прибыль в течение всего года, обеспечивая высокую заполняемость объекта, высокие тарифы и удовлетворенных гостей

Как мы это делаем:

- Мы разрабатываем инфраструктуру, которая обеспечивает загрузку отеля круглый год
- Мы предлагаем виды услуг, которые могут удовлетворить все категории гостей
- Мы разрабатываем категории и площади номеров, соответствующие требованиям определенной целевой аудитории

✦ На этапе сопровождения проектирования

Наша компания специализируется на проектировании отелей с учетом всех ключевых аспектов успешной работы объекта. Мы стремимся создать такой проект, который не только будет окупаемым, но и вызовет желание гостей вернуться снова

Как мы это делаем:

- Мы тщательно планируем площади, чтобы обеспечить максимальное количество коммерческих помещений, способствующих увеличению прибыли. Наша цель - создание эффективных торговых и общественных пространств
- Мы осуществляем логическое разделение потоков гостей и персонала по зонам, чтобы избежать возможного дискомфорта и неудовлетворения. Наш подход помогает оптимизировать работу отеля и обеспечивает комфортное пребывание для каждого посетителя
- Мы тщательно планируем расположение административных и технических помещений, с учетом лёгкости эксплуатации и обслуживания объекта для УК. Мы стремимся удовлетворить все потребности гостей в сервисном обслуживании, делая пребывание в отеле максимально комфортным и приятным

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

UPRO GROUP

1 PRE-OPENING

Полный цикл подготовки объекта к открытию и его запуск. Продукт, маркетинг и продажи, команда, технический запуск, юридическо-финансовый блок, IT

2 АУДИТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ

Комплексная оценка проекта и его ключевых показателей, проблем и возможностей роста или оценка отдельных элементов системы: сервис, команда, продукт, продажи, финансовые показатели

3 ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ПРОДАЖИ/ ПОКУПКИ

Комплексная оценка ключевых показателей деятельности объекта, определение возможных точек роста, потенциальных рынков, а также ключевых проблем. Подготовка презентационных материалов

4 АУТСОРС ОТДЕЛЬНЫХ УСЛУГ УК

HR-услуги, обучение, digital-продажи



ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

OT UPRO GROUP

UPRO GROUP



Семейный апарт-отель, 4*

250 номеров

Абрау-Дюрсо, Краснодарский край

Разработка концепции семейного апарт-курорта, позиционирование объекта, виды услуг, состав инфраструктуры, мастер-план объекта



Отель в горах, 4*

гостиница на 100 номеров и 15 коттеджей

Республика Дагестан. Горный территориальный округ

Маркетинговый анализ рынка региона. Анализ участка. Формирование концепции объекта, ТЭП проекта. Концепция планирования территории, мастер-план. Финансово-экономическая модель



Medical Spa Санаторий, 4-5*

10 га территория освоения

400 номеров

Железноводск, Ставропольский край

Кавказские Минеральные воды

Маркетинговые исследования туристического рынка региона. Образ концепции объекта, УТП проекта, позиционирование, инфраструктура, ТЭП, расчёт CAPEX верхнего уровня

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

ОТ UPRO GROUP

UPRO GROUP



Многофункциональный комплекс, включающий гостиницу и инвестиционные апартаменты, 5*

250 номеров

Симферополь, Республика Крым

Анализ проектной документации и исходных данных по проекту. Маркетинговый анализ локации. Формирование концепции по ключевым параметрам гостиничного и блока инвестиционных апартаментов с учетом общей инфраструктуры МФК. Разработка ТЭП гостиничного блока и блока инвестиционных апартаментов

Девелопмент и консалтинг, 2024 г.



Проект гостиничного комплекса, комплекса инвестиционных апартаментов 4* и аква-термального комплекса

гостиница на 120 номеров и апартаменты на 250 юнитов

Бухта Лазурная. Владивосток, Приморский край

Разработка концепции развития 3-х земельных участков с продуктом отеля, аква-термального комплекса и инвестиционных апартаментов 4* Маркетинговые исследования, концепция объектов с поэтапным развитием, ТЭП, финансово-экономическая модель, аудит конфликта интересов, стратегия финансирования проекта



Центр семейного оздоровления и отдыха с аква-термальным комплексом, 4*

70-80 номеров

Самара, Россия

Предпроектный анализ участка. Маркетинговый анализ туристического рынка региона. Формирование двух возможных вариантов концепций объекта и их обоснование. Формирование продукта. ТЭП проекта для двух видов концепций. Функциональное зонирование. Финансово-экономическая модель



Загородный курортно-оздоровительный комплекс, 4*

35 га 120 номеров, коттеджи

Приозёрский район, Ленинградская область

Маркетинговые исследования, разработка концепции, основные технико-экономические показатели проекта, мастер-план, финансово-экономическая модель

2023 г.

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

ОТ UPRO GROUP

UPRO GROUP



Проект круглогодичного современного курорта в Московской области, 4*

35 га, 240 номеров и 10 коттеджей

Рузский район, Московская область

Проект экокмплекса, реконструкция и модернизация пансионата (3 этапа развития проекта).

Проведение маркетинговых исследований, разработка концепции, позиционирование объекта, финансово-экономическая модель, ТЭП проекта, подготовка бизнес-плана для банка по 141 Постановлению



Проект круглогодичного туристического комплекса, 4*

с. Калмашево, Республика Башкортостан

Маркетинговые исследования туристического потенциала региона и локации



Проект бутик-отеля

32 дизайнерских номера

Симферополь, Республика Крым

Маркетинговые исследования, концепция (в том числе точек питания, конференц-сервиса и банкетных услуг, СПА), позиционирование, основные УТП проекта, инфраструктура, рекомендации по функциональному зонированию



Проект круглогодичного курорта «Medical Spa Resort», 4*

120 номеров

Ессентуки, Кавказские Минеральные Воды

Маркетинговые исследования, разработка концепции, основные технико-экономические показатели, финансово-экономическая модель

Девелопмент и консалтинг, 2023 г.

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

UPRO GROUP

ОТ UPRO GROUP



Курортный апарт-отель 4*

246 номеров

Алушта, Республика Крым

Экспресс-оценка текущей ситуации на рынке апарт-отелей Крыма, формирование общей концепции проекта, рекомендации по функциональному зонированию



Проект гостиничного комплекса 5*

120 номеров гостиничный корпус 36 таунхаусов

12 вилл с. Понизовка, г.о. Ялта, Республика Крым

Проведение маркетинговых исследований, описание концепции курортного комплекса, состав инфраструктуры объекта, финансово-экономическая модель



Санаторий «Минеральные воды», 4*

25 га 126 номеров

Железноводск, Кавказские Минеральные Воды

Реновация и запуск объекта, формирование продукта, разработка бизнес-плана по модернизации санатория для АО «Корпорация «Туризм.РФ», управление объектом

Реновация и управление, 2022 г. – н.в.

Девелопмент и консалтинг, 2022 г.

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

UPRO GROUP

OT UPRO GROUP



Отель Medical SPA и комплекс курортных апартаментов, 4*

550 номеров (общий номерной фонд)

п. Горное, г.о .Ялта, Республика Крым

Проект круглогодичного курортно-оздоровительного комплекса. Маркетинговые исследования, разработка концепции, инфраструктура, детализированные технико-экономические показатели проекта, инвестиционные модели верхнего уровня



Многофункциональный курортный комплекс Medical Spa Hotel & Residence, 5*

140 номеров (гостиница и инвестиционные апартаменты)

Ялта, Республика Крым

Проведение маркетинговых исследований, разработка концепции гостиничного комплекса и комплекса апартаментов, позиционирование, формат и компоненты проекта, УТП, состав инфраструктуры, функциональное зонирование, финансово-экономическая модель, концепция эксплуатации и управления



Проект загородного парк-отеля на Волге с причалом для маломерных судов, 3-4*

мини-отель, коттеджи, глэмпинг

Новокуйбышевск, Самарская область

Маркетинговые исследования, разработка двух вариантов концепций, состав инфраструктуры и виды услуг, определение факторов, влияющих на развитие проекта

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

UPRO GROUP

OT UPRO GROUP



Загородный гостиничный комплекс, парк-отель, 4*

47 га 29 коттеджей и мини-гостиница на 40 номеров

пгт. Пушкинские горы, Псковская область

Проект загородного гостиничного комплекса (коттеджи и минигостиница). Маркетинговые исследования, разработка концепции, в т.ч. состав инфраструктуры, зонирование, виды услуг

Девелопмент и консалтинг, 2020 г.



Центр спорта и оздоровления «Эволюция»

64 га 488 номеров, 1428 мест, 6 корпусов

17 спортивных сооружений, медицинский центр

Евпатория, Республика Крым

Аудит текущего состояния объекта, реконцепция, разработка финансово-экономической модели, запуск, управление объектом

Реконцепция. Управление, 2015-2022 г.



Курортный отель Ribera Resort & SPA, 4*

210 номеров

Евпатория, Республика Крым

Аудит текущего состояния объекта, реконцепция, разработка финансово-экономической модели, запуск, управление объектом

Реконцепция. Управление, 2015-2018 г.

ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ

С КОМАНДОЙ ГОСТИНИЧНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

Мы имеем 10-летний опыт работы на курортном рынке с различными форматами проектов, включая разные регионы, категории звёздности, типы отдыха (сезонный / круглогодичный, спа / резорт / медицинский / детский и т. д.)

ОПИРАЕМСЯ НА ОПЫТ ОПЕРАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ ДЕСЯТКАМИ ОБЪЕКТОВ РАЗНЫХ ФОРМАТОВ



Реализация и сопровождение девелоперских проектов с позиции гостиничного оператора с опытом профессионального управления



Обсуждение разработанных концепций на стратсессиях компании с привлечением сотрудников операционного менеджмента и коммерческого отдела



Экспертиза в работе с объектами, специализирующимися на медицинских услугах



Комплексная экспертиза и набор индивидуальных решений для реализации проекта



Глубокая локальная экспертиза в деятельности гостиничных объектов в Крыму, Краснодарском крае и на Северном Кавказе



ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ

С КОМАНДОЙ ГОСТИНИЧНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

Мы имеем 10-летний опыт работы на курортном рынке с различными форматами проектов, включая разные регионы, категории звёздности, типы отдыха (сезонный / круглогодичный, спа / резорт / медицинский / детский и т. д.)

УЧИТЫВАЕМ ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ КАЖДОГО ПРОЕКТА



Выявление ограничений и выбор наилучших возможностей для проекта



Учёт специфических требований и пожеланий заказчика



Сопровождение проектных работ по узкоспециализированным направлениям с привлечением экспертов (F&B, санаторно-курортное лечение, медицина, СПА, термальные комплексы и др.)



Помощь в подготовке пакета документов для банка (Бизнес –план и ФЭМ)



Участие в проведении тендеров по выбору подрядчиков и поставщиков

КОМАНДА ГОСТИНИЧНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

UPRO GROUP

Команда UPRO GROUP – эксперты с многолетним опытом и уникальной экспертизой



Тамара Черных
Генеральный директор

К.э.н., более 22 лет опыта, в т.ч. в международных отелях и управлении городскими отелями
Спикер ПИР, MITT, GASTREET, HBF и др. проф. мероприятий

Экспертиза: стратегический менеджмент, управление, экономика



Евгения Игнатова
Руководитель отдела девелопмента

Более 20 лет работы, в т.ч. в проектном девелопменте

Экспертиза: стратегическое проектирование, управление и тех. сопровождение проектов на всех стадиях, формирование концепций, операционных и инвестиционных бюджетов проектов



Константин Паткин
Операционный директор апартаментного направления

Опыт работы в сегменте инвест-отелей более 16 лет

Экспертиза: операционное управление объектами инвестиционной недвижимости, маркетинговое сопровождение и продвижение



Ольга Шаповалова
Руководитель проектной группы

Более 20 лет работы в сфере маркетинга и продаж

Экспертиза: стратегический и операционный маркетинг, PR, бренд-менеджмент, формирование и вывод на рынок новых туристических продуктов



Елена Асвальд
Руководитель проектной группы

Более 15 лет работы, в т.ч. в международных туристических холдингах

Экспертиза: стратегический и операционный маркетинг, PR, бренд-менеджмент, формирование и вывод на рынок новых туристических продуктов

КОМАНДА ГОСТИНИЧНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

UPRO GROUP

Команда UPRO GROUP – эксперты с многолетним опытом и уникальной экспертизой



Ирина Селезнёва

Заместитель директора по развитию

Более 13 лет опыта, в т.ч. в международных отелях **Kempinski**

Экспертиза: проектный менеджмент, маркетинг, девелопмент



Иван Половко

Директор по юридическим и кадровым вопросам

Более 13 лет опыта работы, из них 5 - в курортно-санаторном сегменте (**Palmira Palace 4***)

Экспертиза: юридическое сопровождение гостиничных объектов, ЭДО, правовой аудит



Сергей Холевинский

Коммерческий директор

Более 15 лет опыта, в т.ч. в IT-компаниях и курортных отелях (**Крымский Бриз, MAYRVEDA 5***)

Экспертиза: продажи и маркетинг гостиничных объектов, управление IT-проектами, автоматизация процессов



Оксана Мищенко

Финансовый директор

Опыт работы более 20 лет, в т.ч. в спортивных, санаторно-курортных объектах

Экспертиза: финансовый менеджмент, системы управления финансами, финансовое моделирование и прогнозирование, экономика



Светлана Жукова

HR-директор

Более 16 лет опыта, в т.ч. в городских и курортных отелях.

Спикер ПИР, НВФ и др. проф. мероприятий

Экспертиза: управление персоналом, организация мероприятий, проектный менеджмент



3 ЭТАП

АВТОРСКО-ОТРАСЛЕВОЙ И ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

◆ СОПРОВОЖДЕНИЕ

- Участие в проведении тендеров по выбору генерального подрядчика
- Участие в заседаниях рабочих групп по контролю соблюдения этапов строительства

◆ КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

- Сопровождение контроля монтажа оборудования и соответствия качества уровню утвержденной концепции проекта
- Сопровождение контроля качества уровня отделки и оснащения объекта
- Участие в технической приемке объекта до ввода в эксплуатацию



UPRO GROUP



ИРИНА СЕЛЕЗНЁВА

Заместитель директора
по развитию

i.selezneva@hoteliers-u.pro

+7 (966) 099-11-13



ЕВГЕНИЯ ИГНАТОВА

Руководитель отдела
девелопмента

e.ignatova@hoteliers-u.pro

+7 (916) 402-12-99

191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская 31

www.upro.group