

ПЕРЕДАЧА
ГОСТИНИЧНОГО ОБЪЕКТА
В УПРАВЛЕНИЕ УК

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ИНВЕСТОРУ

ПОЧЕМУ

UPRO GROUP

ВАЖНО ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ ФОРМАТ УПРАВЛЕНИЯ

- Качественно созданные проекты без качественно выстроенного управления не дадут результата
- Больше гарантий выполнения финансовых показателей проекта
- Развитие рынка качественных инфраструктурных объектов размещения приведет к серьезной конкуренции систем управления
- Качество системы управления напрямую и мгновенно влияет на все показатели объекта: сервис, эффективность и объем продаж, качество эксплуатации актива, финансовые показатели
- Серьезная проблема кадров в отрасли и рост требований со стороны соискателей к менеджменту

ВАРИАНТЫ

ИНВЕСТОРА В УПРАВЛЕНИИ ОБЪЕКТОМ

	Самостоятельно	С привлечением УК
Когда	<ul style="list-style-type: none">• небольшой проект• есть желание / интерес самому разобраться в бизнесе• семейный бизнес• есть желание понять цифры проекта для последующей передачи УК	<ul style="list-style-type: none">• сложный многофункциональный проект• кредитные обязательства и отсутствие собственного опыта• непрофильный бизнес• нет желания погружаться в оп. деятельность• требования банков
Формат реализации	<ul style="list-style-type: none">• Инвестор = управленец• найм генерального менеджера проекта• привлечение на узкие консультации специалистов• аутсорс части услуг• запуск проекта специалистами• запуск проекта с собственным управлением под внешним брендом	<ul style="list-style-type: none">• управление• аренда• управление / аренда с брендом и без

ЧТО ДАЕТ

СОТРУДНИЧЕСТВО С УК

- Отработанные стандарты и технологии работы
- Более сильная экспертиза → более сильные решения
- Минимизация рисков и управленческих ошибок
- Сильный менеджмент ЦО (контроль менеджеров объектов)
- Большая привлекательность для персонала, каналы работы с персоналом
- Централизованные каналы продаж
- Возможность более оперативной адаптации
- Владение большим объемом данных, цифр, аналитики рынка
- Лояльная база гостей (при наличии бренда УК)
- В некоторых формах работы — гарантия финансовых результатов

ВАРИАНТЫ

UPRO GROUP

РЕАЛИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ЧЕРЕЗ УК

	◆ Управление	◆ Аренда
Предмет договора	<ul style="list-style-type: none">• Услуги управления• Деятельность на юр.лице Инвестора	<ul style="list-style-type: none">• Передача актива по актам• Деятельность на юр.лице УК
Преимущества	<ul style="list-style-type: none">• Большой контроль над деятельностью• Меньше риски бесперебойной деятельности при расторжении договора	<ul style="list-style-type: none">• Гарантированные финансовые результаты• Отсутствие юридических рисков
Сложности	<ul style="list-style-type: none">• Отсутствие гарантированных финансовых результатов• Юридические риски на генеральном директоре при необходимости максимального отключения от операционной деятельности	<ul style="list-style-type: none">• Отсутствие детального понимания о бизнесе и его состоянии• Риск необходимости формирования операционной деятельности с нуля при расторжении договора

РОЛЬ УК

В ПРОЕКТЕ С НУЛЯ

Маркетинг
Концепция
ТЭП
Мастер план
Фин модель
Бизнес план

Участие в
разработке /
разработка ФТЗ

Сопровождение

Преопенинг

Управление

РЫНОК УК

В РОССИИ

UPRO GROUP

Тип УК	Описание	Примеры
Владеющая активами	<ul style="list-style-type: none">• в основном портфеле свои объекты• в последние годы активно работают на рынке• управления не своими активами• имеют собственный бренд / линейку брендов• более жесткие условия договоров	<ul style="list-style-type: none">• Cosmos Hotel Group• AZIMUT Hotels• УК «ГОСТ Отель Менеджмент»• Alean Collection
Не владеющая активами	<ul style="list-style-type: none">• очень много УК разных форматов, размеров и периода работы на рынке• в портфеле только объекты внешних собственников• некоторые УК начали формировать свои бренды, но вывести на рынок их сложнее• более гибкие условия договоров	<ul style="list-style-type: none">• УК Группа Отелей Русские Сезоны• Cronwell Hospitality Group• UPRO GROUP• Sateen Group• УК «Альянс Отель Менеджмент»

НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УК

- **Опыт и экспертиза** — количество лет работы на рынке, рынки, на которых работает УК (регионы и типы)
- **Формат работы УК** — в каких форматах работает? Только управление? Работает ли с арендой? Есть ли бренд?
- **Условия сотрудничества** — стоимость услуг, включенные услуги, срок договора, условия расторжения, гарантии по договору, банковские гарантии
- **Гибкость при обсуждении условий договора** — формат обсуждения спорных вопросов? Есть ли поиск позиции WIN-WIN? Открытость обсуждения

НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

ПРИ ВЫБОРЕ УК

- **Команда УК** — какая структура в ЦО УК? Какие функции централизованы? Ключевые менеджеры и их компетенции/опыт. Важно — это ТОП менеджеры компании или внешние консультанты, подбираемые под проект
- **Портфель объектов** — какие объекты в управлении? Какие проекты реализовывали? Уровень и тип объектов? Рейтинги объектов?
- **Репутация на рынке** — что говорят об УК в профессиональном сообществе? Отзывы инвесторов. Отзывы сотрудников
- **Работа с командой** — технологии подбора персонала, его адаптации, обучения. Программы мотивации. Культура. Работа с ВУзами.
- **Подходы к управлению** — личные выводы после беседы о форматах работы, ключевых принципах, подходах, ценностях.

UPRO GROUP

UPRO GROUP

СЕГОДНЯ

1000+

сотрудников

40+

проектов управления,
консалтинга и девелопмента

98,5%

среднее выполнение
доходности по всем
объектам за 11 лет

90%

прямых продаж
на объектах



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



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



Сотрудничество
с АО «Корпорация Туризм.РФ»



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

UPRO GROUP

Управляем отелями

[Написать нам в WhatsApp](#)

[Группа ВКонтакте](#)

[Телеграм-канал](#)

[Сайт](#)