

EcoRiver ★★☆☆

Инвестиции в премиальный
эко-отель с пассивным доходом
20-35% годовых



Стань владельцем трендового
туристического бизнеса в городе
Сочи с лучшими природными
характеристиками



EcoRiver
RESORT • ECO SPA

EcoRiver – гостиничный бизнес, участником которого Вы можете стать

Эко-отель EcoRiver ★★★★★

Объект инвестиционной недвижимости в городе Сочи, состоящий из 12 домов барнхаус, панорамного ресторана, SPA-комплекса, ретрит-зоны, открытого бассейна в окружении реликтового леса, горной реки и природы Сочинского национального заповедника.

Мы предлагаем простой и понятный механизм инвестирования: вы приобретаете долю (пай) в эко-отеле, а мы создаем и управляем – вы зарабатываете.



Сдача комплекса

2 квартал 2024

[VR-экскурсия](#)



Бизнес-модель проекта

Бизнес модель проекта предполагает строительство эко-отеля с привлечением частных инвесторов. После сдачи комплекс передается в управление отельному оператору, а инвестора получают пассивный доход.

Вы получаете ежемесячный доход: до 35% годовых и возможность отдыхать в своем отеле совершенно бесплатно.

Стань владельцем актива в премиальном эко-отеле на самом популярном курорте страны



[VR-экскурсия](#)



Локация EcoRiver не оставит равнодушным

Территория, где реликтовый лес, горный массив, каньоны, субтропический климат встречается с роскошью эко-отеля. Чтобы ощутить атмосферу живописного места, не нужно отказываться от комфорта.

Продуманная концепция и удобная транспортная доступность обеспечит комплексу круглогодичный спрос и заселяемость.

3 мин ↖
До берега моря

15 мин ↖
До центра Сочи

15 мин ↘
До аэропорта

40 мин ↗
До Красной Поляны

Участок: **4600 м2**

Адрес: **ул. Заречная 1/2Ж**

[3D-панорама участка](#)



Визуализация эко-отеля

Благоустроенная территория,
детский развлекательный центр.
Множество фото-зон в окружении
бамбуковых плантаций.

Площадки для ретрит и йога мероприятий

Костровая зона



Видео-экскурсия



ГРИЛЬ ЗОНА

Визуализация эко-отеля

Лесной ресторан с панорамной террасой и видами на Кавказские горы и горную реку

Гастрономические туры на сыроварню отеля

Чайные церемонии

Винные дегустации



Видео-экскурсия



Визуализация эко-отеля

EcoRiver
eco spa resort

Прогулки на каньоны, водопады, гроты,
горные ущелья и трекинг по лесным
тропам, все в пешей доступности

Конные прогулки на смотровые площадки и каньоны

Экскурсии на эко-ферму



Видео-экскурсия



Визуализация эко-отеля

Банный комплекс с несколькими парными, травяные купели на дровах и сенные комнаты

Аренда техники, туры на эндуро, багги и квадроциклах по ущельям и каньонам



Видео-экскурсия



Почему эко-отели — это тренд?

Спрос на качественный отдых вблизи города растет с каждым годом. Тенденция на экопродукты и отдых максимально близко к дикой первозданной природе.

Люди стремятся сбежать от городской суеты и провести время на природе в уединении. При этом отдых должен быть комфортным, интересным и эстетически приятным.



Комментарий

Эко-отели на рынке Сочи имеют стабильно высокую загрузку на уровне 80% и среднюю стоимость размещения 22 000 ₽ / ночь



Коронавирус, закрытие стран и геополитический кризис сделали трендом загородный отдых внутри страны



Развитие внутреннего туризма — более 7,5 млн туристов в 2022 году отдохнуло в городе Сочи



Рост внутреннего туризма превышает 30% в год и эта динамика будет сохраняться



Стоимость аренды загородных апартаментов с гостиничными сервисами ежегодно растет на 20%



Существует устойчиво растущий тренд на экотуризм и агротуризм



Государственная поддержка развития отрасли внутреннего туризма и загородных отелей

Основные доходные юниты комплекса



Модульный дом

Барнхаус

Люкс

Площадь 60 м²

4+2 спальных мест

Полностью оборудованный, готовый для аренды дом, два уровня, второй свет, кухня-студия, две спальни, ванная комната, гардеробная. Открытая терраса с камином, зоной барбекю и горячей травяной купелью Фурако.

Комплектация

- Панорамные окна;
- Кухонная зона с мини баром, и микроволновкой;
- Телевизор со Smart TV + игровая приставка;
- Кондиционер, система обогрева;
- Встроенные шкафы и дизайнерская мебель;
- Немецкая сантехника Grohe, фурнитура Blum;
- Система умный дом с мобильным приложением;
- Динамическая архитектурная подсветка дома;
- Аксессуары, текстиль, постельное белье, посуда.



 [Актуальные цены](#)



Планировка и интерьер



Современные дизайнерские решения, качественная отделка из эко-материалов, комплектация каждого коттеджа соответствует международным стандартам отеля ★★★★★

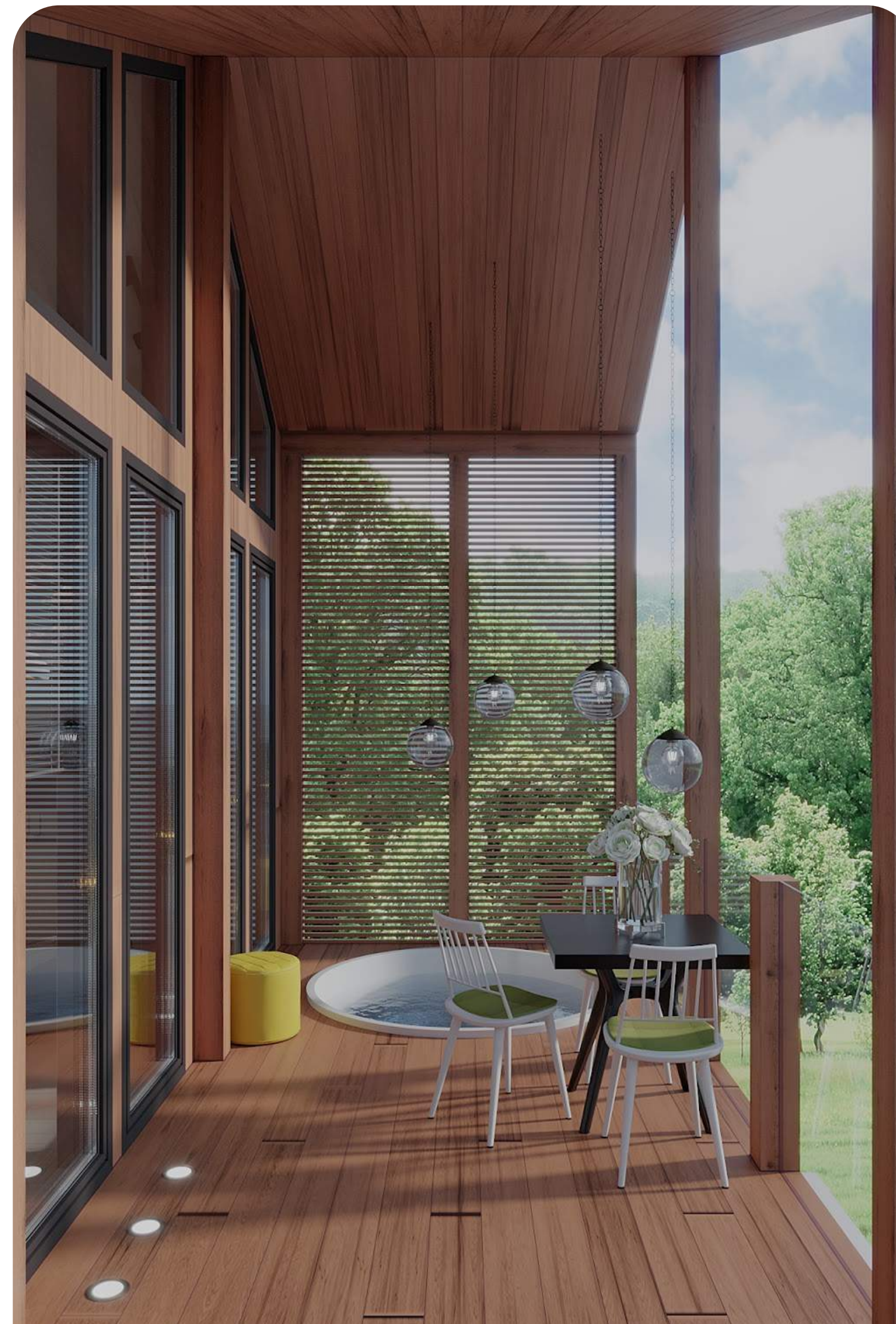
Внутреннее пространство дома досконально проработано и имеет уникальные дизайнерские решения, в них совмещены минимализм, комфорт и современные технологии отделки.

Все номера сдаются готовыми принять гостей – мебель, бытовая техника, текстиль, косметика, аксессуары.

 [3D-тур по дому](#)



Функциональные панорамные террасы



Индивидуальная открытая терраса в каждом доме, оборудована горячей купелью фурако, обеденной зоной с мягкими креслами, зоной барбекю и прекрасным видом на реку и горы. Обширное озеленение, создает приват и уединение с природой.

Купели комплектуются подсветкой, аэромассажем и подогревом, являются дополнительным источником дохода для инвестора.

Дома оснащены бесконтактными системами управления Smart Space, доступ в номер и управление домом осуществляется через мобильное приложение.

[VR-тур по комплексу](#)



Банный комплекс

Площадь 180 м²

Вместимость 10 человек

EcoRiver SPA – премиальный банный комплекс, созданный в соответствии с самыми высокими стандартами банной индустрии. Парная на дровах, купель с родниковой водой и травяными сборами, настоящий турецкий хамам, массажный кабинет, комната отдыха с камином, стены увешаны вениками из эвкалипта, березы и дуба.

Преимущества актива:

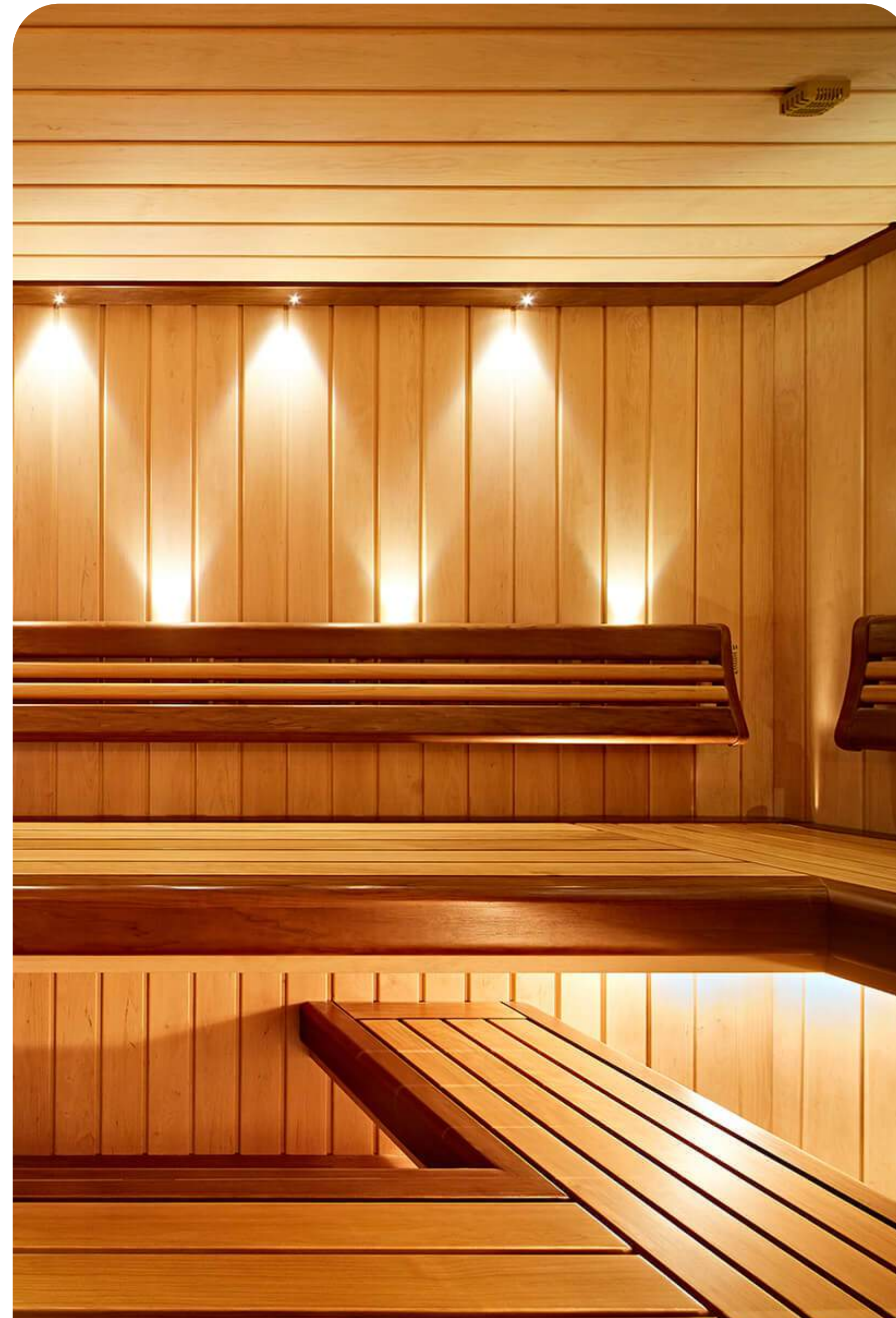
Почасовая аренда

Большая доходность

Меньше срок возврата инвестиций



Интерьер и КОМПЛЕКТАЦИЯ



Мы стараемся обеспечить особую расслабляющую атмосферу, разрабатываем специальные банные процедуры и программы по оздоровлению и релаксу, применению косметики и особое меню

Комплектация:

- Панорамные окна с видом на горы и реку;
- Хамам и русская баня (разные парные зоны);
- Сенная комната и массажные зоны;
- Просторная зона отдыха с камином;
- Бочка фурако, купель на дровах;
- Встроенные шкафы и дизайнерская мебель;
- Кухонная зона, холодильник, кофемашина;
- Динамическая архитектурная подсветка комплекса;
- Премиальное постельное белье и текстиль.

Крафтовый ресторан

Площадь 210 м²

Вместимость 50 человек

Ресторан расположен на первой береговой линии отеля, имеет открытую террасу на втором уровне с видом на устье реки Кудепста и горы национального заповедника. В рамках ресторана гостям будет доступна Европейская и кавказская кухня, крафтовый кофе и множество авторских чаев от чайного мастера.

Преимущества актива:

Управление ресторанным оператором

Большая доходность по сравнению с жилыми юнитами

Ориентация на гостей отеля и жителей города



Сравнение инвестиций в EcoRiver

с разными инвестиционными инструментами

Сравнение	Эко-отель EcoRiver	Апартаменты в Сочи	Зарубежная недвижимость	Акции и облигации	Депозиты
Доходность	+20-35%	+8%	+6%	-23%	+7,5%
Риски	Ликвидный актив, рост стоимости	Длинный срок окупаемости	Высокие налоги и комиссии УК	Высокая волатильность	Высокая безопасность
Комментарии	Короткий срок строительства и высокий средний чек (аренда дома) позволяют получить доходность с учетом капитализации до 65%	Доходность новостроек за год упала на 0,3 п.п., а их окупаемость увеличилась на год — за счет роста стоимости апартаментов — до 15 лет	Риски ограничений на получение дохода в иностранной валюте, высокая стоимость в большинстве стран с доходностью выше 5%	По данным ЦБ РФ, в 2022 году санкции, блокировки бумаг и системные шоки привели к убыткам розничных инвесторов	Самый безопасный, но низкодоходный инструмент, снижение доходности при снижении ставки рефинансирования



[Скачать финмодель](#)



Как формируется ДОХОД ИНВЕСТОРА

Планируемая суммарная доходность
от арендного потока и прогнозируемого
роста стоимости самого актива

Доход от арендного потока

Вы получаете ежемесячные дивиденды от работы всего комплекса. Прогнозируемая ежегодная индексация стоимости проживания и услуг 8%.

Доход от роста стоимости актива

Накопленный рост стоимости с учетом прогнозного объема арендного потока

20-35%
Среднегодовая доходность

Арендный доход эко-отеля

> 140 000 000 ₹
в год

Консервативный рост
стоимости актива на 6%
годовых за счет роста
стоимости загородных объектов
недвижимости города Сочи

01

Перепродажа пая может принести инвестору 100% прибыль в годовом выражении

02

Все инвестиции обеспечены собственностью земли, построенных строений и всего имущества комплекса

03

Загрузка комплекса будет расписана намного вперед, за счёт концепции и позиционирования объекта

04

Инвестиции в растущий рынок внутреннего туризма и эко-отели

05

Прозрачная модель сотрудничества – отчетность, статистика по объектам, доходу/расходу отображается в личном кабинете инвестора

06

Быстрый запуск – проект запускается за 4–6 месяцев под ключ и начинает приносить прибыль

Гарантии и преимущества

Эко-отель EcoRiver – собственность фонда коллективных инвестиций совладельцем которого вы можете стать инвестируя в проект

Варианты выхода из проекта:

01

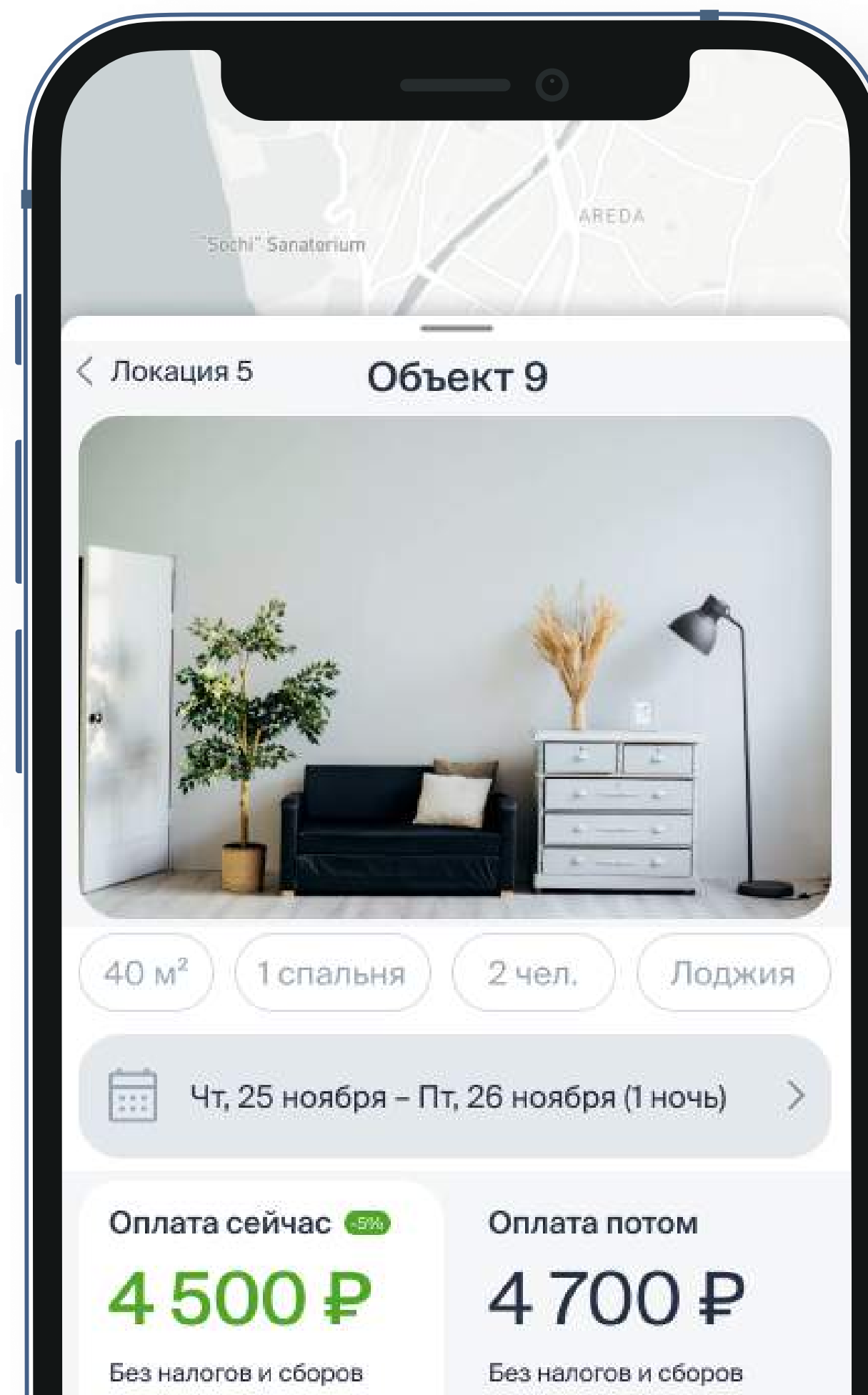
В случае если инвестор захочет выйти из проекта, паи можно продать на открытом рынке по рыночной цене. Поиск покупателей и сопровождение сделки управляющая компания берет на себя.

02

Фонд коллективных инвестиций совершает обратный выкуп пая или его можно продать действующим инвесторам

Управление отелем

Управляющая компания (отельный оператор) – полностью берет на себя управления эко-отелем «под ключ», оперативную эксплуатацию, сервисное обслуживание и последующую сдачу в аренду.



- ✓ Обеспечение загрузки отеля, формирование динамической ценовой политики
- ✓ Обеспечение комфортного отдыха для гостей и продажа дополнительных услуг
- ✓ Полный цикл взаимодействия с клиентами и гостями, решение любых вопросов
- ✓ Сервисное и техническое обслуживание объекта, ведение финансового учета
- ✓ Прозрачная модель сотрудничества – отчетность в режиме реального времени, через мобильное приложение

Распределение прибыли

Отельный оператор использует систему пула, где вся прибыль от всех доходных юнитов и доп. услуг попадают в “общий котел”, оттуда вычитаются расходы по коммунальным платежам, итоговая сумма делится между отелем оператором, управляющей организацией и всеми инвесторами (пайщиками)



Поэтому выплата на каждый пай одинаковая и не зависит от загрузки конкретного дома или доходного юнита. Чем большим количеством паев вы владеете, тем больше денег получаете!

Общий доход от ренты

+ доход от дополнительных услуг (аренда купели, зоны барбекю, оборудования)

— расходы на эксплуатацию

операционные расходы по объекту (клининг, коммунальные услуги, интернет)

= чистая операционная прибыль

Распределение прибыли:

Доход инвестора — 70%

Комиссия управляющей компании — 30%

В соотношении 70/30 распределяется чистая операционная прибыль, которая рассчитывается “котловым методом” по формуле: $V^* - OZ^{**} = OP^{***}$ Где:

*валовая выручка от всех юнитов

**коммунальные затраты на весь комплекс

***операционная прибыль на весь эко-отель

Прозрачная отчетность

Прозрачная модель сотрудничества — отчетность по объектам отображается в личном кабинете инвестора.

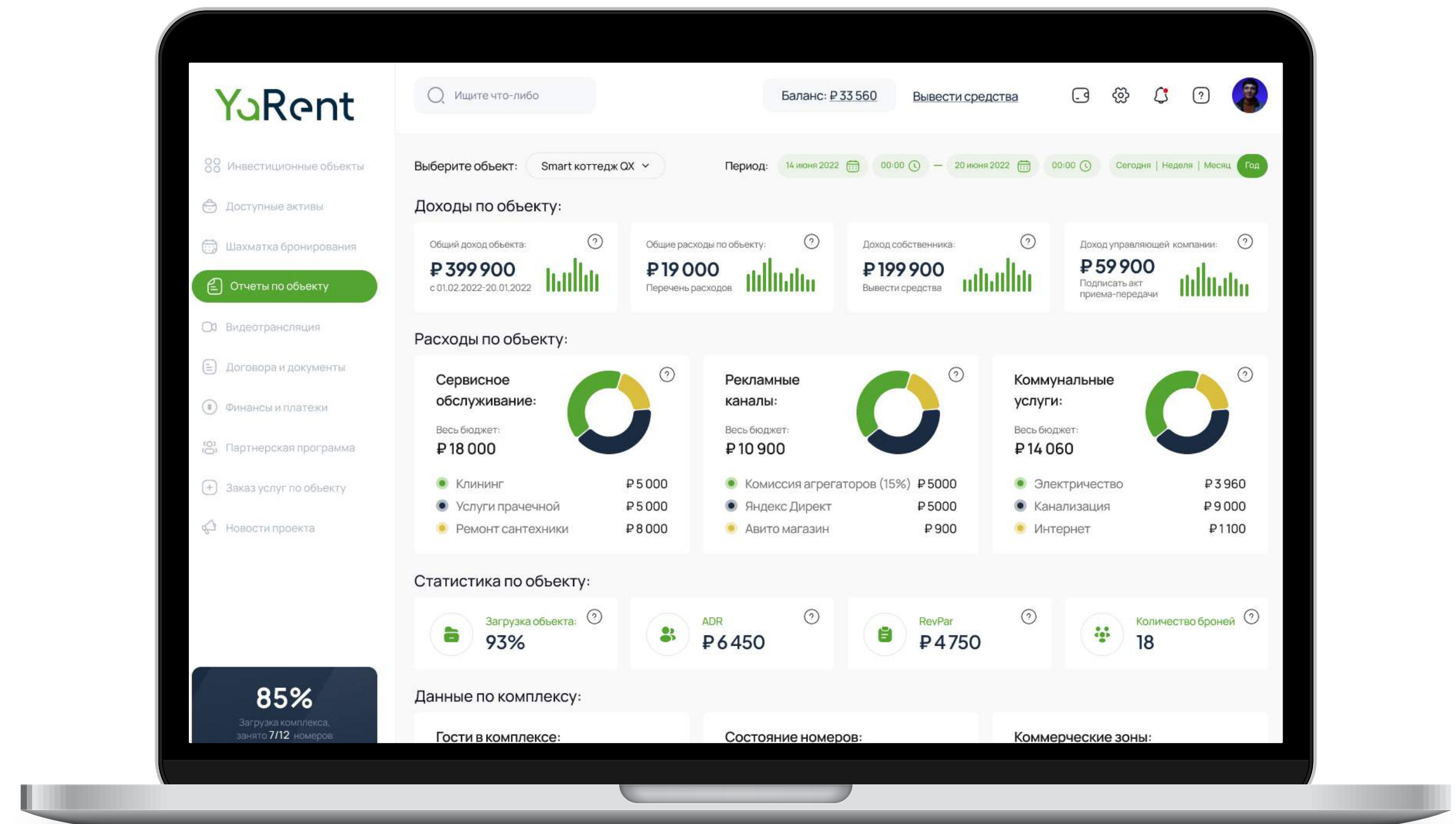
В рамках сотрудничества Вы получаете доступ к web-кабинету, в котором отражается детальная информация о объекте, доходе и всех операциях по ренте:

- Календарь бронирования объекта;
- Загрузка объекта по периодам;
- Отчет о стоимости аренды;
- Отчет о расходах по объекту;
- Отчет о коммунальных платежах;
- Отчет о выплатах по объекту;
- Фотоотчет осмотра объекта;
- Статистика по рекламным площадкам;
- Данные о гостях в период проживания;
- Выплаты налогов.



Комментарий

Отчетность перед инвесторами максимально прозрачная, вы видите все доходы и расходы отеля



Этапы взаимодействия с инвестором

01
Заклучение договора,
внесение инвестиций



Ознакомиться с договором

02
Строительство
объекта

Мы реализуем проект согласно
дорожной карты

03
Сдача комплекса

Лодж-отель передается в
управление отельному оператору

04
Получение ежемесячного
пассивного дохода

Вы получаете свои дивиденды
от работы всего комплекса
и наслаждаетесь свободой
от рутинных дел

05
Рост капитализации

Со временем стоимость вашей
доли растёт вместе с рынком.

06
Выход из проекта

По желанию вы, можете продать
свою долю в проекте в любое
время или переуступить
ее управляющей компании
по рыночной цене.

07
Масштабирование

Совместно реализуем новые
проекты.

Девелопер проекта — **SmartiTech**

Создаем концептуальные объекты недвижимости с безупречным уровнем комфорта, эстетики и инвестиционной привлекательности, управляем ими в интересах собственника

Эко-отель

Wonders Park г. Екатеринбург



Эко-отель

T-Village г. Сочи



Коттеджный поселок

Golden Hills г. Сочи



Эко-отель

Q-Village г. Сочи



Презентация девелопера

