**Проект:** Апарт-отель ADAJIO LE ROND SOCHI

**О проекте:**

Апартаменты в гостиничном комплексе города-курорта Сочи, категории 4 звезды на 457 номеров по стандартам международного оператора Accor Hotels.

Современное инженерное обеспечение. Дизайнерский ремонт. Функциональная мебель. Бытовая техника. Полное соответствие стандартам сети апарт-отелей Adagio. Все апартаменты имеют балкон с великолепным видом на море, горы, территорию комплекса или гольф-поле.

Основные плюсы- возможность отдыхать в собственных апартаментах с полным сервисом и инфраструктурой 4-х звездочного отеля, а также возможность получения стабильного дохода от аренды, за счет подключения апарт-отеля к системе бронирования международного гостиничного оператора.

**Инфраструктура:**

- Расположение в живописном районе на берегу моря, в 15 мин езды от центра Сочи, в 30 мин от Аэропорта и в 1 часе езды от горно- лыжных курортов Красной Поляны;

- Приватный пляж с рестораном, панорамным лифтом и обзорной площадкой;

- Открытый бассейн с зоной отдыха и баром;

- Ресторан, летнее кафе, лобби-барр от ресторанного холдинга Ginza Project;

- Летний кинотеатр и патио;

- Многофункциональная конференц-зона;

- Архитектурные и дизайнерские решения от престижной студии Sundukovy Sisters.

Инфраструктура для детей:

- Развивающий центр от 2 до 14 лет, художественные мастерские;

- Школа парусного спорта;

- Бассейн, игровые площадки;

- Парк развлечений;

- Игровая комната;

- Анимационные программы

**Ежемесячный чистый доход распределяется между собственниками с учетом ценности апартаментов** различных категорий, которые определяют через показатель ADR\* за вычетом всех расходов\*\*

\* ADR (Average Daily Rate)- средняя цена номера (выручка от продажи номеров за период, деленная на общее число занятых номеров в периоде).

\*\* Расходы на ремонт и эксплуатацию, коммунальные расходы, земмельные платежи, страхование, агентские комиссии за бронирование, расходы на администрацию и управление, маркетинг и продажи, лицензионные плаnежи.

**Показатель доходности на вложенные инвестиции**, в зависимости от категории апартамента и времени приобретения ( чем ранее куплен апартамент, тем выше доходность), составяет дор 14% годовых в стабилизированном году работы апарт-отеля. Исследования, проведенные совмесно с Cushman&Wakefeeld, подтверждают уровень доходности и высокую надежность вложений.

**Годовой доход в стабилизированном году составляет от 600.000-700.000** руб. за студию Standard и до 1.100.000-1.300.000 руб. за апартамент Deluxe.

ADR учитывает площадь номера (чем выше площадь, тем дороже стоит размещение) и видовые характеристики (чем лучше вид, тем выше ADR).

**Пример расчета прибыли отеля по двум типам номеров (Тип 1 и Тип 2):**

В апарт-отеле 457 номеров. Номеров студий Standard с террасой, с видом на море, площадью 24,7 кв.м. (Тип 1)- 66, а номеров студии Standard с французким балконом, площадью 24,7 кв.м (Тип 2) – 120. Выручка апарт- отеля за месяц составила 50.230.000 руб. При этом ADR номеров Тип 1 = 4.963 руб., ADR номеров Тип 2 = 4.136 руб., общий ADR отеля= 5.106 руб., расходы номера Тип 1= 47.834 руб., расходы номера Тип 2= 41.032 руб.

Следовательно, **чистый доход:**

**- Номер Тип 1: 50.230.000\*[(4.963\*66)/(5.106\*457)]/66 – 47/834 = 59.000  
- Номер Тип 2: 50.230.000\*[(4.136\*120)/(5.106\*457)]/120 – 41/032 = 48.000**