

## Основні послуги компанії ArtBuild Hotel Group

### *Пошук земельних ділянок під готельний проект*

Компанія ArtBuild Hotel Group сприяє пошуку земельних ділянок під реалізацію готельних проектів. В рамках даної послуги ми обговорюємо із Замовником концепцію майбутнього готелю, визначаємо клас та формат об'єкту, а далі, виходячи з побажань Замовника та досвіду нашої компанії, обираємо відповідні варіанти земельних ділянок. Ми гарантуємо, що місце розташування обраної ділянки, її фізичні та візуальні особливості, а також прилегла інфраструктура та конкурентне оточення дозволять розвивати високорентабельний проект готелю у запланованому сегменті.

### *Готельний консалтинг*

Ми надаємо повний комплекс послуг з готельного консалтингу – від пошуку та вибору земельної ділянки до розширеного аналізу доцільності розвитку готельного проекту (Extended Hotel Feasibility Study), який, окрім маркетингових досліджень, включає детальну концепцію проекту, його фінансово-економічну модель та архітектурно-планувальні рішення кожного поверху (розроблені за участю професійного проектувальника). Основне завдання консалтингу – визначити сильні і слабкі сторони майбутнього проекту, вдало поєднати існуючі реалії (земельну ділянку, обсяг фінансування, побажання Замовника), розробити оптимальне рішення стосовно формату й класу готелю, структурувати фінансову частину проекту.

### *Девелопмент готельних проектів «під ключ»*

Компанія ArtBuild Hotel Group здійснює повний комплекс робіт з реалізації готельного проекту: розробку концепції, супровід проектування, будівництво, дизайн, оснащення, введення об'єкту в експлуатацію, оформлення та узгодження необхідної документації, пошук та підготовку персоналу, підключення готелю до основних ресурсів бронювання, контроль та супровід процесу сертифікації готелю. Кожен профільний етап робіт (проектування, дизайн, будівництво/оздоблення, оснащення готелю) здійснюється у співробітництві з провідними міжнародними та українськими компаніями, котрі мають успішне портфоліо у готельній сфері. Таким чином, у процесі реалізації готельних проектів ArtBuild Hotel Group виступає основним проєкт-менеджером та консультантом.

### *Дизайн готельних інтер'єрів*

Розробка дизайну готельних інтер'єрів є одним з найважливіших етапів у процесі створення успішного готельного проекту. Адже від того, наскільки функціональним, ергономічним та естетичним буде дизайн, безпосередньо залежить затребуваність готелю зі сторони потенційних клієнтів, зручність його обслуговування та експлуатації для керуючої компанії, а також об'єми необхідних витрат на етапі первинного оснащення та планового переоснащення у подальшому. Усі ці чинники впливають на фінансові показники роботи об'єкту та його інвестиційну привабливість.

ArtBuild Hotel Group об'єднує міжнародну команду професійних дизайнерів з багаторічним досвідом успішної роботи у готельній галузі – ArtBuild Design Team. Це висококласні спеціалісти з Європи, США та країн СНД, які використовують у своїй роботі кращі досягнення світового досвіду у сфері готельного дизайну. Наш дизайн – це не тільки гарний візуал, але й 100-відсоткова гарантія відповідності бюджету проекту запланованій категорії готелю.

## *Дизайн фасадів готелю*

Як правило, розробка дизайн-концепту фасаду відбувається на стадії передпроекту. У компанії АВНГ є спеціалісти, які якісно та талановито розробляють фасадні рішення та візуалізації проекту. Ми пропонуємо дизайнерські рішення фасадів, що відповідають концепції та класу готельного об'єкту, витримуються в архітектурному стилі навколишньої забудови (при необхідності) та одночасно виокремлюють готель на її фоні. У нас є досвід створення фасадів для унікальних на локальних ринках готельних проектів. Наприклад, об'єкту, що об'єднує у одній будівлі два готелі різних категорій – економу та upper midscale. В будь-якому випадку, при розробці дизайн-концепту готельного фасаду ми завжди пам'ятаємо, що зона гостинності починається не зсередини готелю, а з його зовнішнього вигляду.

## *Супровід проектування*

На сьогоднішній день компанія АВНГ не виконує проектні роботи та не бере на себе функції генпроектувальника. Однак у компетенцію нашої компанії входить консалтинговий супровід проектування. Зокрема, якщо ви реалізуєте проект під міжнародним брендом, спеціалісти компанії АВНГ допоможуть розібратися у всіх нюансах та тонкощах технічних вимог міжнародного готельного оператора. Ми розробляємо технічне завдання та супроводжуємо процес підготовки проектної документації з метою її відповідності стандартам конкретного бренду та адаптації до локальних будівельних вимог та норм. Це дозволить у подальшому уникнути непередбачуваних помилок та гарантовано стати під обраний міжнародний бренд, скоротити терміни реалізації проекту, а також оптимізувати капітальні витрати. Мета цієї послуги – організація та контроль процесу проектування задля отримання Замовником грамотного проекту, що враховує всю специфіку такого складного об'єкту нерухомості як готель. За погодженням із Замовником, в коло наших обов'язків входить формування проектної команди (генпроектувальник + субпідрядники), координація взаємодії між її членами, складання та/або коригування технічних завдань для кожного розділу, контроль їх виконання, консультації щодо укладення договорів.

## *Technical Service Agreement (TSA)*

Компанія АВНГ пропонує власну ексклюзивну модель Technical Service Agreement для готелів сегментів budget, економу та midscale, створену на основі міжнародних стандартів. У кожному окремому випадку ми розробляємо індивідуальну технічну документацію, консультиємо Клієнта, а також супроводжуємо процес підготовки проектної документації з метою її відповідності усім необхідним технічним нормам.

## *Проджект-менеджмент / Будівництво / Реконструкція*

До складу АВНГ входить компанія «Кронос-Груп» (головний офіс – Київ, Україна), що спеціалізується на будівництві та реконструкції готельних об'єктів та виконує функції генпідрядної організації. Вузька спеціалізація та набутий практичний досвід компанії «Кронос-Груп» дозволяють оптимізувати структуру капіталовкладень за рахунок використання інноваційних технологій та рішень у процесі будівництва, а також продуманого проджект-менеджменту. У випадку співпраці Замовника з іншою генпідрядною організацією, «Кронос-Груп» виконує функції проджект-менеджера, зокрема, координує та контролює процес будівництва, якість виконаних робіт, терміни та витрати (щоб не перевищували запланованого бюджету).

## *Сприяння у залученні фінансування*

Пошук інвесторів/джерел фінансування – одне з найскладніших та відповідальних завдань у процесі реалізації готельного проекту. Багаторічний досвід роботи у готельній галузі дозволив компанії АВНГ зібрати навколо себе широке коло надійних партнерів та клієнтів, серед яких міжнародні та регіональні фінансові та інвестиційні групи, а також приватні особи, зацікавлені у

розширенні своїх інвестиційних портфелів за рахунок реалізації готельних проектів. Маючи налагоджені та довірчі відносини з різними банківськими структурами, ми допомагаємо скоротити переговорний процес, спільно розробляємо ефективні схеми інвестування та відстоюємо інтереси Замовника перед інвестором.

### *Оснащення готелю (FF&E)*

Наша компанія укомплектовує «під ключ» готельні об'єкти будь-якого класу та складності. Ми забезпечуємо ефективну цінову платформу з доступом до провідних іноземних та вітчизняних виробників, а також гарантуємо підтримку професійної команди, яка безпосередньо контролює процес закупки та облаштування об'єкту.

### *Підбір, підготовка та тренінги готельного персоналу*

Після вводу готелю в експлуатацію наявність професійного керуючого, а також компетентного та відповідального персоналу – це практично 90% успіху готельного бізнесу. Оптимізація складу персоналу у відповідності до вимог готелю та європейських стандартів керування, а також ефективно побудована структура штатного розкладу допоможуть у кілька разів зменшити щомісячну статтю витрат по заробітній платі персоналу. Саме тому компанія ABHG виокремила послугу з підбору та підготовки персоналу в один із основних напрямків діяльності. Ми розробляємо і запроваджуємо програми індивідуального розвитку персоналу, тренінгів та польового наставництва; проводимо індивідуальний коучінг на робочому місці та пропонуємо тематичні освітні програми для всього готельного штату. У результаті ми підвищуємо якість обслуговування й таким чином допомагаємо отримати довіру клієнтів вашого готелю.

### *Підбір готельного оператора та супровід переговорного процесу*

Практика показує, що одним з найскладніших етапів у реалізації готельного проекту є пошук, переговори та укладання угоди на управління з міжнародним готельним оператором. Даний процес вимагає специфічних знань та врахування багатьох деталей, зокрема, розуміння того, коли потрібно чітко визначитися з брендом; як поєднати вимоги оператора з місцевим законодавством; на які пункти при укладанні угоди необхідно звернути увагу в першу чергу; за якими позиціями можна і навіть потрібно торгуватися з оператором й ін. Насправді, яким би відомим не було ім'я готельного оператора, при правильному підході та реальній зацікавленості у проекті з міжнародним брендом можна домовитися про більш вигідні умови для власника готелю, ніж це передбачено типовою угодою.

Наша компанія знає специфіку роботи і ведення переговорів з міжнародними готельними операторами. Ми можемо провести дослідження й підібрати найбільш відповідні формату й місцю розташування готелю бренди; організувати і провести тендер між операторами; адаптувати вимоги оператора до місцевих стандартів і вимог; проконтролювати процес переговорів, результатом якого стане контракт, що захищає інтереси власника; оптимізувати терміни проведення переговорів і укладання контракту. Ми говоримо з готельними операторами однією мовою, співпрацюємо з міжнародними юристами. Але передусім ми економимо час. Без професійної підтримки переговори можуть тривати рік і більше, а це неприпустимі терміни для інвестиційного проекту комерційної нерухомості.

### *Готельний менеджмент*

Бізнес-успіх будь-якого готелю залежить від професіоналізму керуючої команди. Спеціалізуючись на створенні готельних проектів «під ключ», ми пропонуємо нашим клієнтам послуги професійного керування готелем. У структурі ABHG є компанія ArtBuild Hotel Management International, яка здійснює комплексне управління готелями. АВНМ починає з комплексного детального аналізу вашого готелю, персоналу й ринкового сегменту; допомагає створити стратегію позиціонування готелю на регіональному ринку; розробляє деталізований план усіх необхідних покращень;

гарантує, що всі витрати на капітальні покращення та/або підтримку об'єкту в хорошому стані матимуть мінімальний вплив на загальний грошовий потік. АВНМ може взяти на себе повний нагляд за процесом оснащення готелю для збереження його операційної ефективності. Ми також беремо на себе оптову закупівлю товарів, необхідних для щоденної роботи готелю, гарантуючи якісне постачання й економію на обсязі. ArtBuild Hotel Management пропонує адекватну ставку комісії за управління, що враховує обопільний інтерес. Терміни угоди й умови її скасування визначаються з урахуванням побажань власників готельної нерухомості.

#### *Аудит діючого готелю*

Компанія АВНГ проводить аудит чи аналіз господарської діяльності діючого готелю або перед його придбанням новим власником, або з метою оцінки операційної діяльності та стану об'єкту для актуального власника. Сенс аудиту полягає у детальному ознайомленні з проектом та оцінюванні його поточного стану. Задля цього спеціалісти нашої компанії виїжджають на об'єкт та протягом кількох днів вивчають його технічний, інженерний та технологічний стан; оцінюють дизайн інтер'єрів гостьових номерів та зон загального користування; аналізують фінансову та операційну діяльність готелю, вивчаючи існуючу (доступну) документацію та роботу основних служб готелю. Результатом аудиту є оцінка актуального стану роботи готелю по основним напрямкам (департаментам); розробка рекомендацій з реновації об'єкту та його фінансово-економічної моделі на наступних 10 років при умові впровадження всіх змін, а при необхідності аналіз економічної доцільності придбання даного об'єкту.

#### *Реконцепція / Редевелопмент готелю*

Компанія АВНГ надає послугу з реконцепції застарілого готельного фонду та редевелопменту існуючої (виробничої, складської, офісної) будівлі під готельний проект у категоріях budget, economy, midscale, upscale. Ми детально вивчаємо поточний стан об'єкту (фасад, планування, дизайн, інженерну систему, позиціонування, асортимент та якість послуг), його сильні та слабкі сторони; продумуємо можливі варіанти розвитку проекту та розробляємо найбільш ефективну та економічно доцільну концепцію готелю. Ми можемо реалізувати дану послугу «під ключ» або супроводжувати окремі етапи з реконструкції/редевелопменту проекту. Надаючи повний комплекс послуг, включно з проектуванням, візуалізацією фасаду, дизайном готельних інтер'єрів та оснащенням готелів, компанія АВНГ значно скорочує терміни реалізації проекту та істотно економить капіталовкладення в нього.

#### *Виконання функцій офіційного представника власника*

80% ризику у процесі реалізації будь-якого об'єкту нерухомості та до введення його в експлуатацію знаходиться у площині узгодження та отримання необхідної документації у спеціалізованих державних структурах. Задля того, аби скоротити час та витрати, необхідно розуміти всі алгоритми та тонкощі ведення бізнесу на локальному ринку, володіти потрібними зв'язками та контактами у державних установах й т. ін. Компанія АВНГ пропонує послугу з виконання функцій офіційного представника власника: ми візьмемо на себе вирішення всіх погоджувальних моментів і будемо представляти інтереси власника в держструктурах.

#### *Готельний кредитний експерт*

Для банків, фінансових структур та приватних інвесторів спеціалісти компанії АВНГ надають послугу готельного кредитного експерта. Якщо до вас звернувся клієнт з метою отримання кредиту на реалізацію готельного проекту чи під заставу існуючого готелю, наш експерт допоможе об'єктивно оцінити поточний стан та реальну вартість проекту/об'єкту, проаналізувати його фінансово-економічну модель та зрозуміти, чи доцільно входити в даний проект (або брати під заставу об'єкт) та видавати кредит. Окрім цього, якщо готель є власністю банку, і ви плануєте його

продати або передати на керування спеціалізованій компанії, ми також допоможемо реально оцінити об'єкт та розробити ефективну схему взаємодії між банком та керуючою командою. Роль кредитного експерта у нашій компанії виконують спеціалісти, які мають сертифікат Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

*«Зелене будівництво»: підготовка проектів під сертифікацію LEED, BREAM та DGNB*

Наша компанія є щирою прихильницею «зеленого» (екологічного) будівництва. І це не просто данина моді. В умовах постійного подорожчання вартості природних ресурсів, експлуатаційних і комунальних витрат запровадження сучасних енергоефективних технологій у процес будівництва та експлуатації об'єктів готельної нерухомості – економічно вигідно. У 2011 році ArtBuild Hotel Group виступила співорганізатором Ради з «зеленого» будівництва в Україні (Ukrainian Green Building Council). Серед інших засновників UAGBC – провідні компанії й організації, що активно пропагують ідеї «зеленого» будівництва: Delta Projektconsult Ukraine, Drees & Sommer, Ecobau, Knauf Insulation Ukraine.

## ГОТЕЛЬНИЙ КОНСАЛТИНГ

### *Extended Hotel Feasibility Study*

*(Розширений аналіз доцільності розвитку готельного проекту)*

Цей етап є стартовим для розвитку будь-якого готельного проекту та присвячується ретельному опрацюванню базових питань, що визначають подальший алгоритм дій, зокрема, якого сегменту та формату буде готель, який об'єм номерного фонду та яка додаткова інфраструктура актуальні для даного об'єкту, хто і як буде керувати готелем та ін. Даний аналіз допоможе розібратися у головному – наскільки фінансово доцільно реалізовувати готельний проект у даному місті, на даній ділянці, у даному форматі та класі.

Наша компанія створює унікальний продукт – не просто Hotel Feasibility Study, а Extended Hotel Feasibility Study, що, окрім стандартних розділів, включає концепцію та архітектурно-планувальні рішення (стадія ПП) майбутнього готелю, а також первинне бачення інженерної системи та BMS. Такий підхід дозволяє здійснити більш точні фінансово-економічні прорахунки, в основі яких знаходиться реальний, опрацьований у деталях, проект, а не середньостатистична модель абстрактного готелю певного класу. Це допомагає максимально скоротити кількість припущень та отримати в результаті більш реальний фінансовий показник. Окрім того, такий аналіз дає загальне уявлення про те, які технічні умови по проекту доведеться отримати Службі Замовника і наскільки вони реальні для тієї чи іншої ділянки.

### *Розробка фінансово-економічної моделі проекту*

Розробка фінансово-економічної моделі проекту передбачає оцінку економічної доцільності його розвитку, котра складається з аналізу інвестицій (витрат на будівництво, оснащення та відкриття готелю); аналізу прибутків, сформованих операційними потоками; підготовки P&L готелю на 10 років, визначення RevPAR, GOP Margin, EBITDA Margin; формування та оцінки грошових потоків проекту, аналізу його економічної ефективності на основі показників NPV, IRR, ROI та PBP. Таким чином, щоб відповісти на питання, чи доцільно розвивати даний проект та який прибуток можна від нього очікувати, моделюються усі майбутні грошові потоки проекту, показники яких максимально наближені до реальних.



### *Розробка концепції готелю*

Компанія ABHG спеціалізується на створенні ексклюзивних та економічно ефективних концепцій готельних об'єктів. Концепція, розроблена спеціалістами ABHG, включає вибір класу, формату та структури об'єкту, архітектурно-планувальні рішення кожного поверху готелю, позиціонування, а також рекомендації з різних етапів реалізації проекту, внутрішнього оздоблення готелю, маркетингу та менеджменту.

### *Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки*

Зазвичай ця послуга передбачає аналіз ділянки та розробку різних сценаріїв розвитку проекту у будь-якому секторі нерухомості (ТЦ, офіси, житло, готелі). Наша компанія пропонує дану послугу для пошуку найкращого варіанту розвитку готельного проекту на даній ділянці. В рамках аналізу ми запропонуємо декілька найбільш відповідних та економічно ефективних форматів готельних проектів, беручи за основу міжнародний досвід девелопменту готелів, поточний стан земельної ділянки, її фізичні та візуальні характеристики. Завдяки даному аналізу ви отримаєте відповідь на питання, який формат готелю буде тут найбільш ефективним з економічної точки зору.

### *Маркетингові дослідження*

Фахівці компанії ABHG регулярно проводять дослідження ринків туризму та готельної нерухомості, які складаються з кабінетних та польових етапів робіт, аналізу міжнародного досвіду девелопменту готельних проектів, конкурентного оточення майбутнього готельного об'єкту та багато іншого. У процесі досліджень ми спираємося на власну методологію, статистику та критерії аналізу.

### *Вибір форми керування готелем*

У сучасній готельній індустрії існують різноманітні форми керування готелем: власник може керувати самостійно, може долучати сторонню керуючу компанію або віддати готель в керування міжнародному готельному оператору. Кожна з цих схем має свої переваги та недоліки, свою специфіку та бюджет на керування. Спеціалісти компанії ABHG допоможуть розібратися у всіх нюансах взаємовідносин власника готелю з керуючою командою та прийняти правильне і найбільш оптимальне рішення відносно форми керування готелем.

### *Аудит існуючої концепції, бізнес-плану та архітектурно-планувальних рішень*

Наші спеціалісти проводять професійний аудит концепції, бізнес-плану та архітектурно-планувальних рішень, розроблених іншою компанією. Ми висловлюємо експертну думку відносно доцільності запропонованої концепції; аналізуємо планувальні рішення на предмет їх відповідності готельним технологіям; при необхідності розробляємо рекомендації та пропозиції щодо внесення змін. Ми також аналізуємо економічну складову проекту (аналіз структури доходів та витрат) задля розуміння того, наскільки об'єктивні та реалістичні фінансові показники, закладені в бізнес-плані. За послугою аудиту можна звертатися на будь-якому етапі реалізації готельного проекту, та чим раніше, тим простіше і менш витратніше можна здійснити усі необхідні зміни.

## **ГОТЕЛЬНИЙ МЕНЕДЖМЕНТ**

### *Довірче управління*

Якщо ви власник готелю, або заставного готельного майна, але готельне управління – не ваш профільний бізнес, компанія ABHMI візьме на себе управління об'єктом з метою оптимізації його

операційної діяльності та збільшення інвестиційної вартості. Ми детально вивчимо ситуацію, проаналізуємо та оцінимо стан готелю, складемо детальний план усіх необхідних для об'єкту змін та реалізуємо його в максимально стислий термін. Комплексний підхід та успішний досвід в управлінні готельними об'єктами дозволяє компанії АВНМІ оптимізувати структуру та процеси управління об'єктом, який знаходиться в кризовому стані, а надалі максимізувати показники його грошового потоку та збільшити вартість його активів.

### *Manchize Agreement*

Для готелів під міжнародним брендом компанія АВНМІ пропонує унікальну для українського ринку послугу – Manchize Agreement (Management & Franchising Agreement), яка полягає в залученні незалежного та досвідченого Консультанта для вирішення будь-яких питань щодо управління готелем. Наші фахівці допоможуть створити власну керуючу команду, визначитися із кількістю співробітників та розподілити обов'язки, підготувати Посадові інструкції для ефективного управління персоналом, скласти бізнес-план та бюджет операційної діяльності готелю, а також розробити і впровадити чітку систему документації та звітності. Наші консультанти також підготують програми індивідуального розвитку персоналу та проведуть навчальні тренінги для управлінського штату готелю.

Таким чином, маючи повний контроль над операційною діяльністю готелю та залишаючи управління за власною командою, власник залучає досвідченого фахівця для отримання професійної консультації та супроводу будь-яких процесів з управління.

### *Управління прибутком*

Компанія ArtBuild Hotel Management, яка входить до структури ArtBuild Hotel Group, пропонує своїм клієнтам послугу з управління прибутками (Revenue Management) у готельному бізнесі. Регулярно відслідковувати сучасні світові тренди та забезпечувати кваліфікацію готельного персоналу на належному рівні або наймати висококваліфікованого спеціаліста до штату окремого готелю стає сьогодні все дорожче та складніше. Тому у даній ситуації залучення стороннього менеджера з управління прибутками готелю – найбільш правильне та ефективне рішення. Наш спеціаліст об'єктивно оцінить ситуацію, проаналізує поточні фінансові показники та розробить ефективні схеми управління прибутками конкретного готелю.

### *Продажі та маркетинг*

Компанія ArtBuild Hotel Management пропонує послугу з продажів та маркетингу для готелів, метою якої є збільшення продажів за рахунок ефективного використання прямих та непрямих каналів збуту, удосконалених інструментів та технологій продажів, правильного позиціонування на ринку шляхом формування позитивного іміджу бренду та забезпечення його відповідності очікуванням потенційних клієнтів. В рамках даної послуги ми регулярно інформуємо власників та операторів готелю про поточний стан справ у секторі продажів та маркетингу, що забезпечує їх обізнаність та гарантує наявність найактуальнішої інформації для прийняття необхідних бізнес-рішень.