



ПРОСТРАНСТВО НОВОГО ФОРМАТА ДЛЯ
ЖИЗНИ В КРУПНОМ ГОРОДЕ

ГОРОДСКОЙ КОЛИВИНГ
СОСТАВЛЕНИЕ ФИНМОДЕЛИ
И
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ





Алла Цытович

Владелец сети коливингов LogInn
Партнер консалтинговой компании
LogINN

- Более 25 лет в управлении крупными федеральными компаниями
- Лауреат Премии Столыпина «За развитие туристической отрасли»
- Топ-менеджер года по версии «Банковское обозрение» за 2017 и 2019 год

КОЛИВИНГИ «ПОД КЛЮЧ» : ОТ КОНЦЕПЦИИ - К УПРАВЛЕНИЮ

Коливинги – новый мировой тренд в жилой недвижимости

С момента появления в середине 2000-х, в США и в Европе коливинги стали предпочтительным выбором жилья для молодого поколения – миллениалов и поколения Z (от 18 до 28 лет)

На август 2020 г. в мире насчитывается:

- **570** коливингов разного формата
- **3 млн** резидентов
- **7,5 млрд** долларов инвестиций

Мировое сообщество собственников коливингов **Co-Liv** насчитывает 50 стран и 240 точек (коливингов разного формата)

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ:

миллениалы и
поколение Z



Возраст
20-29 лет



Креативные
профессии



Одинокие
(не имеющие
постоянную пару)



Профессионалы
из регионов,
ищущие жилье

ОСНОВНЫЕ ЦЕННОСТИ ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ



ВРЕМЯ

Отсутствие головной боли по бытовым вопросам: заботы взял на себя коliving



МОБИЛЬНОСТЬ

Возможность в любой момент поменять место проживания



СВОБОДА



ОБЩЕНИЕ И
РАБОТА

Обязательно наличие кухни, гостиной, коворкинга, переговорных





ПРОСТРАНСТВО НОВОГО ФОРМАТА ДЛЯ
ЖИЗНИ В КРУПНОМ ГОРОДЕ

КАК УСТРОЕНЫ КОЛИВИНГИ?

В ЧЁМ ОТЛИЧИЯ – ОТ ХОСТЕЛА, ОБЩЕЖИТИЯ,
КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЫ?



БЮДЖЕТНОЕ
ПРОЖИВАНИЕ



ПРОЖИВАНИЕ,
ОБЩЕНИЕ И РАБОТА В
ОДНОМ МЕСТЕ



МОБИЛЬНОСТЬ

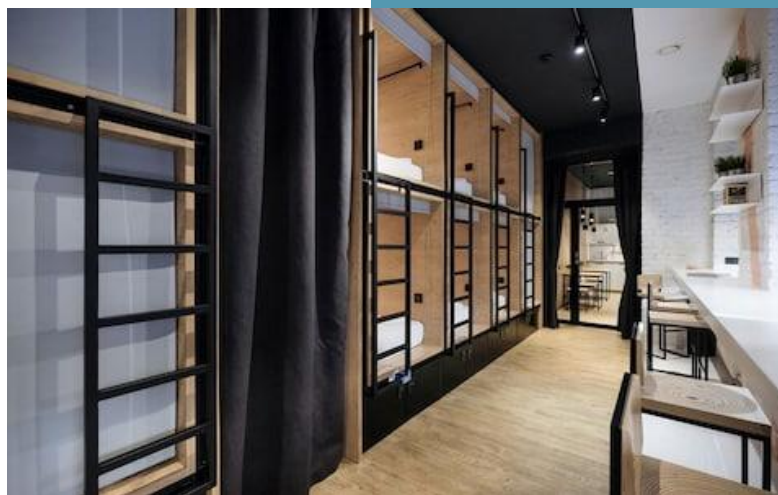


БЫТОВЫЕ УСЛУГИ
ВКЛЮЧЕНЫ В
СТОИМОСТЬ

Главное в **коливинге** –
сообщество единомышленников,
которое создаётся и регулируется
целенаправленно

РАЗНЫЕ ФОРМАТЫ городских колингов

Коливинг :
апарт - отель



Коливинг :
капсульный отель

Этапы составления бизнес-плана колинга

<p>Отбор помещения по параметрам, подходящим под колинга</p>	<p>Площадь от 300 м2, метро 2 мин, 2 выхода, ВРИ соответствующие, близость вузов, парков и тд</p>
<p>План БТИ помещения и предварительная планировка расстановка капсул, определение свободных зон и санузлов</p> <p>Определение ценообразования (конкуренты, заполняемость)</p>	<p>Первичный расчет выручки для ответа на вопрос «да-нет»</p>
<p>Сбор данных и расчет фиксированных платежей (коммуналка, зарплата, комиссия букинга, охрана, прачка и тд)</p>	<p>Первичный расчет расходов Первая прикидка финмодели, оценка допустимого размера аренды Ответ на вопрос «да-нет»</p>
<p>Переговоры с собственником по аренде, каникулам, обеспечит платежу</p> <p>Выезд на место архитектора и строителей</p> <p>Детальная проработка конкурентов и сезонности</p>	<p>Предварительная планировка без деталей Определение точного количества койко-мест и люксов Точный расчет выручки и расходов Расчет инвестиций</p>



Финмодель для инвесторов



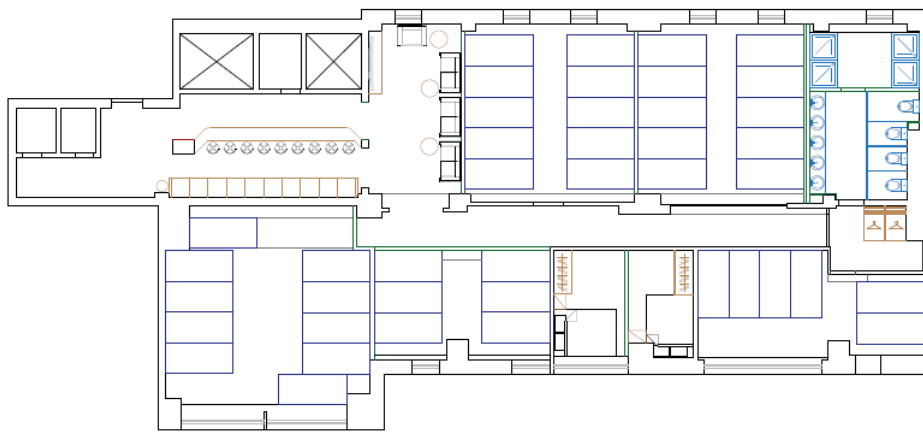
ПРОСТРАНСТВО НОВОГО ФОРМАТА ДЛЯ ЖИЗНИ В КРУПНОМ ГОРОДЕ

**Принятие
решение на
первом этапе
«да – нет»**

Площадь 300м2

Примерное количество капсул – 76 + 4 двухместных номера

Вариант 1	количество	стоимость номера/капсулы			выручка		
		мин	среднее	макс			
капсулы	76	700	800	900	1 117 200 ₺	1 459 200 ₺	1 744 200 ₺
миниотель номера	4	2500	2800	3500	225 000 ₺	268 800 ₺	357 000 ₺
					1 342 200 ₺	1 728 000 ₺	2 101 200 ₺
Вариант 2	количество	стоимость номера/капсулы			выручка		
		мин	среднее	макс			
капсулы	94	700	800	900	1 381 800 ₺	1 804 800 ₺	2 157 300 ₺
миниотель номера	2	2500	2800	3500	112 500 ₺	134 400 ₺	178 500 ₺
					1 494 300 ₺	1 939 200 ₺	2 335 800 ₺



Близлежащие КАПСУЛЬНЫЕ ОТЕЛИ	цена за ночь
yes sport	640
арбат 25	640
cube	860
Итнеркуб третьяковка	
полянка	900
buran	700
миниотели	
DIPLOMAT RESIDENCE	4900
gallery inn	4500
фортон	4600
академическая	5000
	5000

Принятие
решение на
первом этапе
«да – нет»

	выручка	1 728 000
	аренда	525 000
Расходы		
Зарплата персонала		
	3 администратора	105 000
	2 горничных посменно	40 000
	Старший админ/управляющи	50 000
	Итого	195 000
налоги на зп		35 000
аренда		525 000
Комиссия букинг и тд		103 680
Коммунальные услуги		55 000
Мосэнерго		35 000
Прачка		45 000
Маркетинг		50 000
Интернет, охрана, ТВ		30 000
Расходные материалы		15 000
промежут итог		1 088 680
Налоги УСН (6% от выручки)		5 760
Итого		1 094 440
Прибыль		633 560

Финмодель для инвесторов

61 : X ✓ fx

Финансовая модель Коливинг 3 Log Inn, Сити ЛАИК, ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТОВ																				
		Тип номера	Капсулы (б/о)	Капсулы (с/о)	Люксы	Период (мес)	Динамическое ценообразование													
Цвета заливки	Кол-во		134	0	5		Месяц	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	#####	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	
ДОХОДЫ (13-18)	Стоимость в день Y1		750	0	2 500	51	Откл-е от сред. (Капс)	0,8	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2	1,0	1,0	1,2	1,3	1,3	
РАСХОДЫ (19-57)	ADR	Аренда	другие расходы				(б/о)	60%	65%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	70%	70%	75%	80%	
ФИНАНСИРОВАНИЕ (58-60)	Инфляция Y2	1,05	1,00	1,00			(с/о)	60%	65%	75%	75%	80%	80%	80%	70%	70%	75%	80%	80%	
ВХОДНЫЕ ПЕРЕМЕННЫЕ	Инфляция Y3	1,05	1,10	1,05			Загрузка Люксы	70%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	
	Инфляция Y4	1,05	1,10	1,05			Откл-е от сред. (Люкс)	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	
	Инфляция Y5	1,05	1,10	1,05																
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
		Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль
	Скидка на запуск					0,40	1,00	1,00	0,90											
ДОХОДЫ	Стоимость расчетная Капсулы (б/о)					390	600	600	608	750	825	900	900	750	750	900	975	1023,75	630	630
	Загрузка Капсулы (б/о)					32%	60%	65%	68%	75%	80%	80%	80%	70%	70%	75%	80%	32%	60%	65%
	Стоимость расчетная Капсулы (с/о)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Загрузка Капсулы (с/о)					80%	60%	65%	75%	75%	80%	80%	80%	70%	70%	75%	80%	80%	60%	65%
	Стоимость расчетная Люксы					1 100	2 250	2 250	2 250	2 500	2 750	2 750	2 750	2 500	2 500	2 500	2 500	2 887,5	2 362,5	2 362,5
	Загрузка Люксы					100%	70%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	70%	100%
	Доходы от субаренды (вендинг-машины)					20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
РАСХОДЫ	Аренда		50 000	50 000	50 000	400 000	400 000	400 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000
	Мосэнерго		30 000	30 000	30 000	30 000	40 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
	Коммунальные услуги		70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
	ук Сити					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ЗАРПЛАТА ДО НАЛОГОВ					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	управляющий, ст админ	20 000		70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
	горничная (4 ЧЕЛ)	40 000				120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
	администраторы сутки через двое(3 ЧЕЛ.)	60 000				105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
	Налоги на зарплату			6 040	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240	36 240
	Прачечная				30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	45 000	45 000	45 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
	Комиссия Букинг	5%																		
	Команда запуска проекта																			
	руководитель проекта	20 000		100 000	100 000	100 000	100 000													
	специалист по кадровому																			

Презентация

Входные данные

Предпосылки

Логин ср

NPV_логин ср

Инвестиции новый

+

←

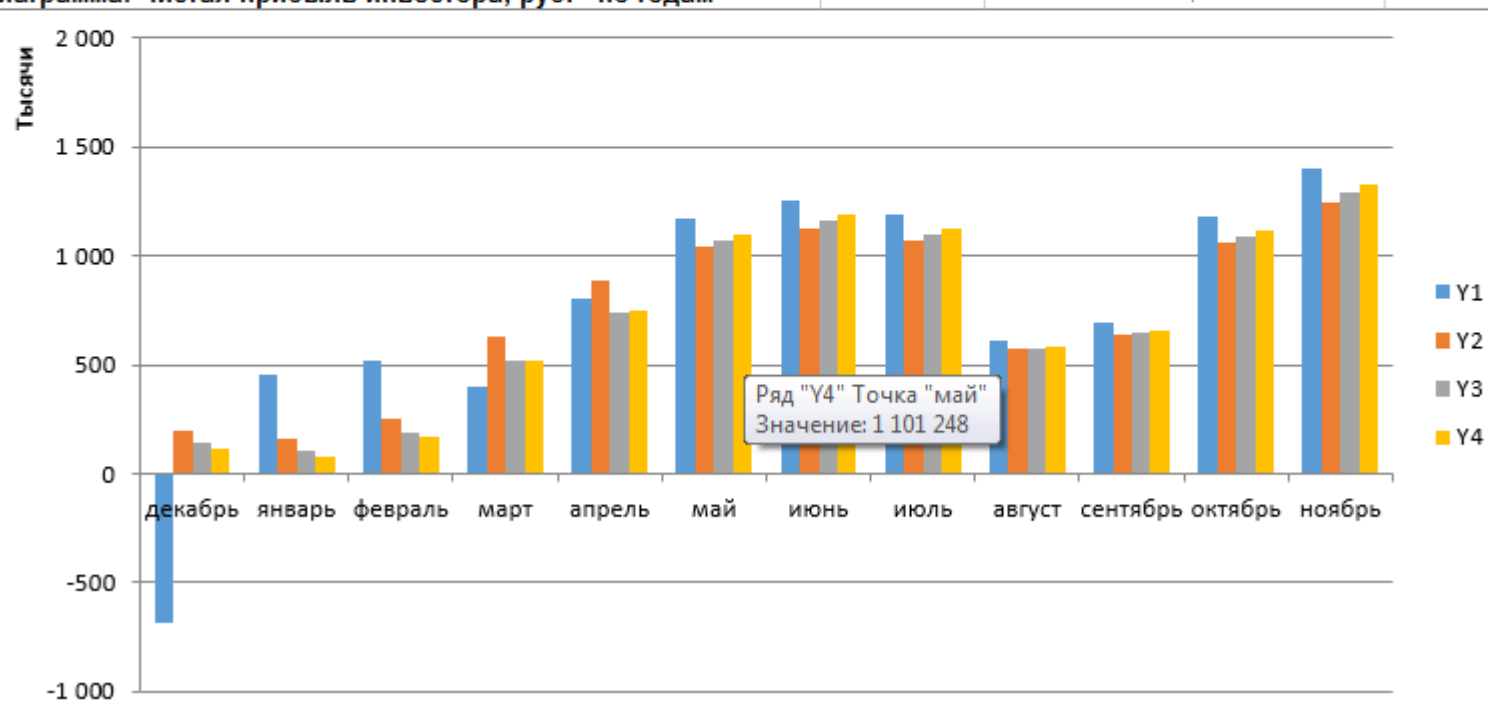
→

Финмодель для инвесторов

ПОКАЗАТЕЛИ	Вариант Логин средний				
	Y1	Y2	Y3	Y4	Total
Investments					17 037 880
DPP			2,4		2,4
NPV	5 500 178	8 519 579	7 516 911	8 650 716	30 187 384
IRR					30%
ROI					165%
WACC					5%

Имеет смысл, если IRR>WACC

Диаграмма: Чистая прибыль инвестора, руб. - по годам





ПРОСТРАНСТВО НОВОГО ФОРМАТА ДЛЯ
ЖИЗНИ В КРУПНОМ ГОРОДЕ

Управляем собственной сетью КОЛИВИНГОВ в Москве

4 месяца

Выход
на операционную
безубыточность

3,5 года

Срок работы проекта
(с мая 2017 года)

2 года

Срок
окупаемости
инвестиций

1,7 млн. руб.
б.

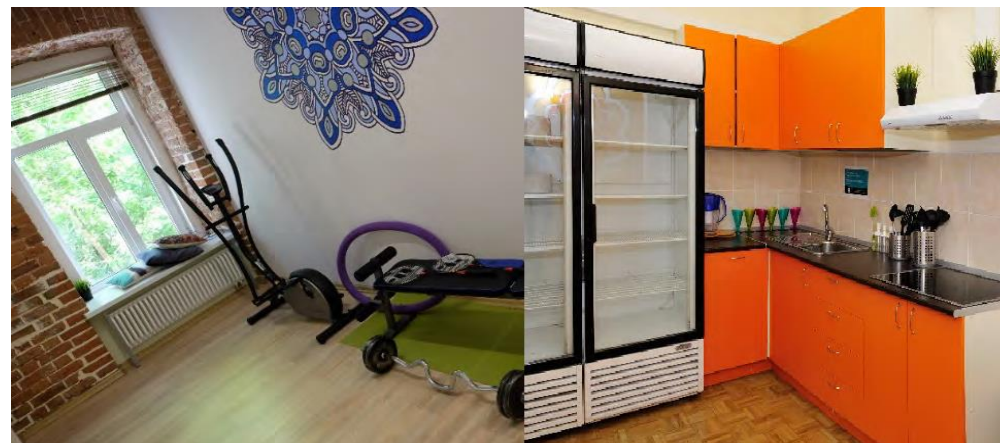
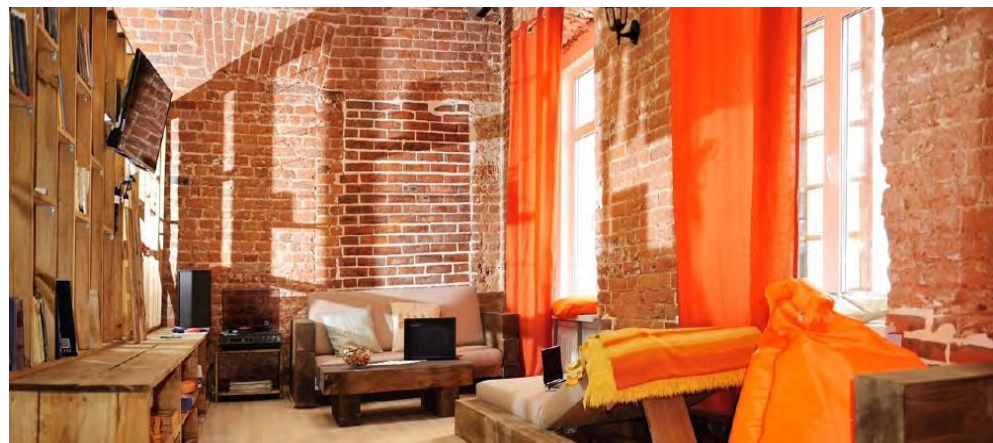
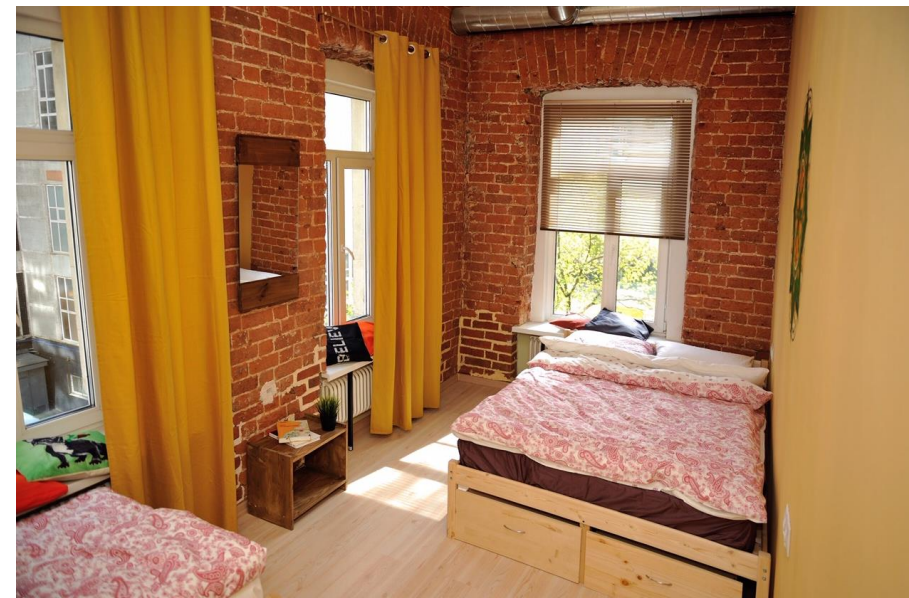
Выручка каждого
объекта
в месяц

0,8 млн руб.

Средняя чистая прибыль
объекта

ROI - 155%

IRR - 28%

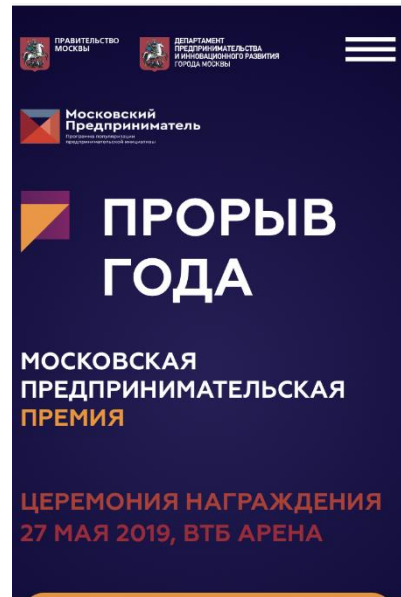


Общественное признание

Проект- победитель



Проект-победитель
первого
акселератора
Фонда поддержки
социальных
проектов
АСИ при поддержке
ФРИИ



Проект-финалист Премии
Прорыв Года – 2019 в
номинации «Почетный
Стартап»



НАША КОМАНДА



Алла
Цытович

Основатель
проекта

Опыт руководящих
позиций
в финансовой сфере
более 20 лет



Леонид
Феоктистов

Партнер

Опыт в
управлении
коммерческой
недвижимостью и
девелопменте
более 15 лет



Иван
Саломатин

Коммерческий
директор

Опыт управления
малыми местами
размещения вывода на
прибыль (миниотели,
хостелы)
более 8 лет



Диана
Резьянц

Управляющий
флагманского
капсульного отеля
LogInn

Опыт управления
гостиничными
объектами различного
формата
более 8 лет



ПРОСТРАНСТВО НОВОГО ФОРМАТА ДЛЯ
ЖИЗНИ В КРУПНОМ ГОРОДЕ

КОЛИВИНГИ

Объекты для инвестирования



**М. Октябрьская,
Калужская пл., д.1:
Основное помещение на 2-м этаже
+
«входная группа» на 1-м этаже
под капсульный отель/колинвинг**

Площадь помещения: 550м² на Техническом этаже

Состояние помещения: чистовой ремонт,
пожарная сигнализация и вентиляция

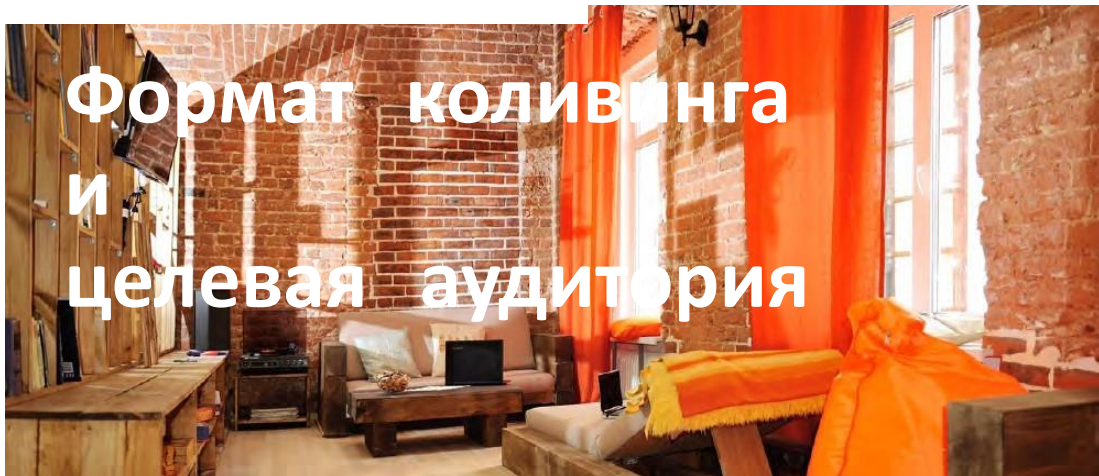
Целевая аудитория: студенты близлежащих вузов,
цифровые кочевники среднего остатка,
самостоятельные туристы

Формат переустройства: колинвинг/капсульный отель

Финансовые показатели модели

Объём инвестиций «под ключ»	18 млн. руб.
Срок окупаемости	26 мес с момента открытия
Уровень риска	Умеренный
IRR	30%
ROI	168%





Предлагаемая концепция – капсульный отель/коливинг

Разработана предварительная планировка
размещения комнат, санузлов и лаунж-
зон

132 двухъярусные капсулы,
5 двухместных номеров без санузла
6 санузлов, 6 душевых
2 лаунж-зоны, кухня

Целевая аудитория:

Студенты, цифровые кочевники, молодые
профессионалы из регионов

Удачное расположение объекта

Рядом более 10 вузов (МИСИС, МГЭУ,
Дипломатическая академия, Текстильный
университет), ЦПКИО им. Горького, Музеон,
Гараж
до метро Октябрьская – 1 мин пешком

Достигнуты договорённости с собственником объекта по договору аренды

Срок аренды – 5 лет

Арендная плата – базовая ставка
800 тыс. руб/мес

Арендные каникулы – 3 мес

Оплата аренды:

с 1 по 3 мес – 50 тыс.руб/мес,

с 4 по 6 мес. – 400 тыс.руб./мес

с 7 мес и далее – 800
тыс.руб/мес

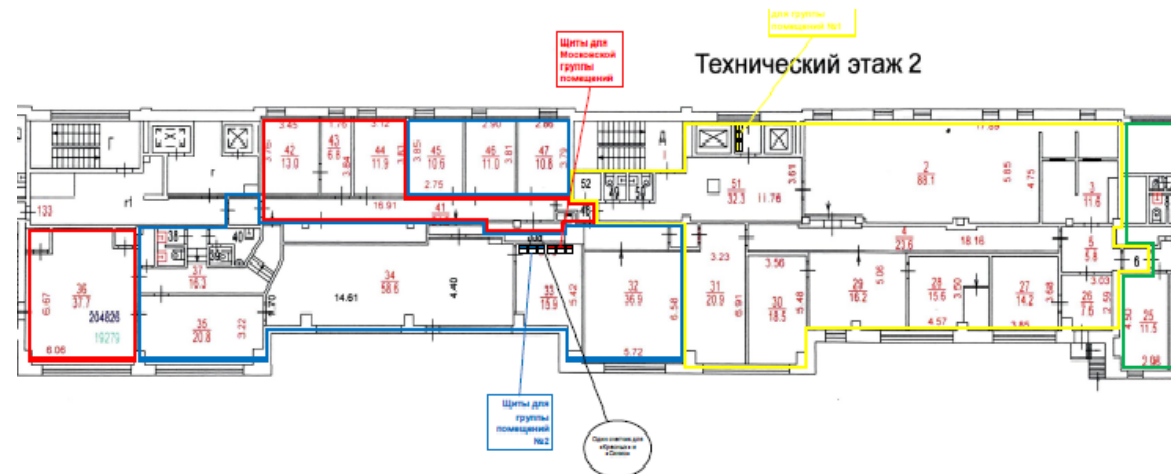
Индексация – 5% в год

Разработан предварительный дизайн-план переоборудования и ремонта помещения

Система вентиляции – требует доработки с учетом
подведения вентиляции каждую капсулу

Высота потолков – 2,8 м, может быть увеличена
за счет демонтажа подвесного потолка

Санузлы по СанПин – на объекте есть 4
оборудованных санузла, требуется дополнительное
размещение 2 санузлов и 6 душевых



Услуги управляющей компании LogINN и предложение для инвестора

1) Разработка концепции коливинга

(анализ рынка и конкурентов, финансовая модель, УТП, маркетинг и продвижение)

2) Переустройство помещения под коливинг

Планировочные решения, инженерные коммуникации, дизайн и авторский надзор за переоборудованием

3) Пакет документации для запуска и функционирования коливинга

(кадровое делопроизводство, регламенты работы, сертификация помещения, пожарная сигнализация и СанПин,)

4) Управление объектом «под ключ»

(заполняемость, продвижение, управление персоналом, выполнение финплана)

Услуги УК LogInn – 25% от прибыли

Для инвестора

Объем инвестиций – 18 млн. руб

Минимальный чек – 3 млн. руб

Правовая форма компании, управлявшей объектом – ООО

Доли в компании – 25% УК LogINN, 75% команда инвесторов

Формат участия в инвестициях - Договор займа под залог доли

Распределение прибыли инвесторам

75% - до возврата инвестиций

50% - после возврата инвестиций

Хотите стать
важной частью нашего проекта?

ПРОСТО СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ

info@loginn24.ru



ПРОСТРАНСТВО НОВОГО ФОРМАТА ДЛЯ
ЖИЗНИ В КРУПНОМ ГОРОДЕ

