

TEXTURA INN

СЕТЬ УНИКАЛЬНЫХ ИНСТАГРАМНЫХ ЭКО-ОТЕЛЕЙ

ГРУЗИЯ

JEWELBERRY SAGURAMO



ГРУППА КОМПАНИЙ
TEXTURA

TEXTURA AI

компания-разработчик в области искусственного интеллекта для отелей

TEXTURA INN

управляющая компания в сфере экотуризма

TEXTURA EVENTS

ивент и комьюнити сообщество (значимые конференции в стиле TEDx)

ПРОЕКТЫ

Реализован



JEWELBERRY GLAMPING

Самый популярный и упоминаемый в Instagram глэмпинг, часто попадающий в рейтинг Booking.com

Запуск - апрель 2025



JEWELBERRY SAGURAMO

Эко-отель с высоким уровнем комфорта (джакузи, японские бочки Фурако, сауны, ресторан и зоны для мероприятий)

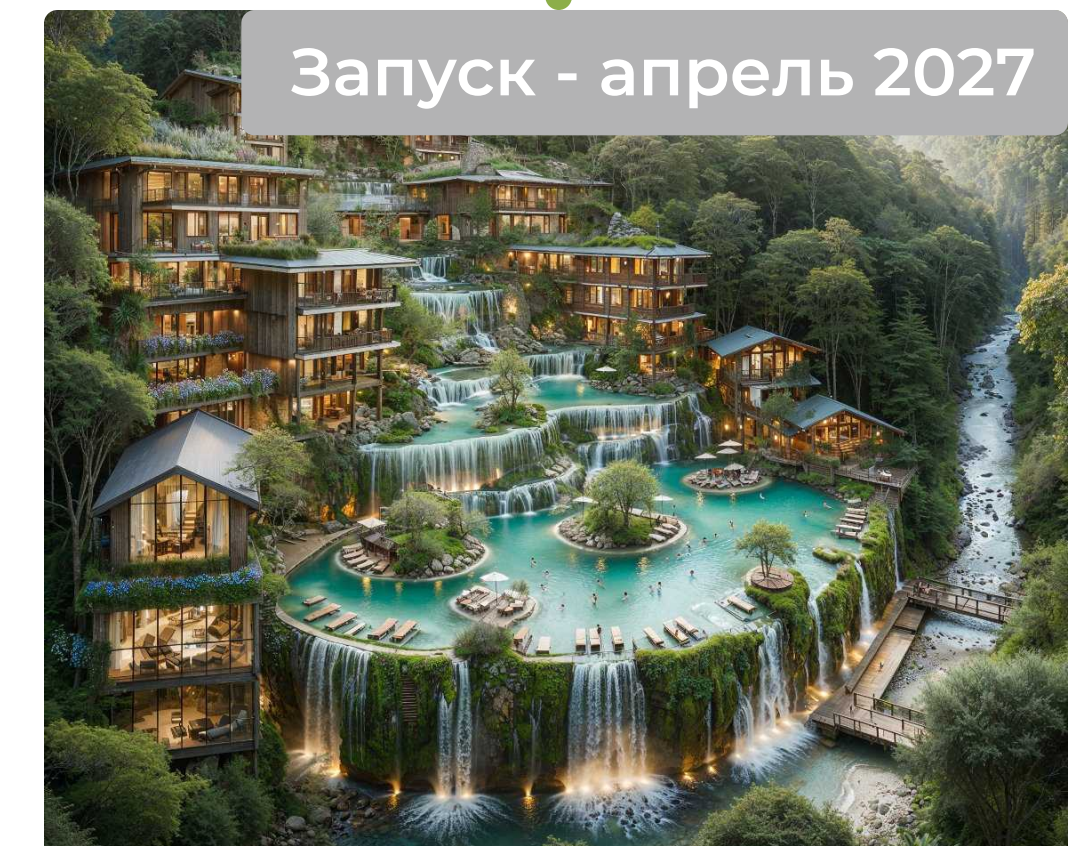
Запуск - март 2026



WINE VILLAGE

Виллы на винодельне с собственными виноградниками, джакузи и релакс-зонами

Запуск - апрель 2027



NOKALAKEVI RESORT

Уникальный отель на горячих источниках в окружении горной реки

JEWELBERRY GLAMPING

РЕАЛИЗОВАН

В РЕЙТИНГЕ ТОП-5 ГЛЭМПИНГОВ ГРУЗИИ

уникальный глэмпинг-отель в Грузии,
один из самых популярных и часто
упоминаемых в Instagram глэмпинг-мест,
часто попадающий в рейтинг Booking.com
как один из «самых популярных» и «самых
бронируемых глэмпингов»
[Подробнее.](#)

ГОСТИ ИЗ 94 СТРАН

годовая выручка около
\$300.000 с 10 домиков

ЦЕНЫ ЗА НОЧЬ ОТ \$100 ДО \$250

в зависимости от сезона

ИНТЕГРИРОВАН ИИ-АДМИНИСТРАТОР

который улучшает клиентский
опыт и увеличивает конверсию

О НАС ПИШУТ:

 Forbes


Коммерсантъ

 WELCOME
TIMES

Генеральный
Директор®

 A news

КОМАНДА

Создаем уникальные места, где каждое пребывание — не визит, а история, ожидающая своего повествования



ВИТАЛИЙ ЯЗВЕНКО

CEO, Founder

Опыт:

20+ лет в стратегии, бизнес-развитии, финансах и инвестициях. Запустил и продал стартап, создал технопарк с оборотом резидентов 1,6 млрд руб., 100 резидентов, открыл один из популярных глэмпинг-отелей в Грузии. Спикер на TEDx, MeetUp, Skolkovo StartUp Tour, амбассадор ассоциации глэмпингов.

Роль в проекте:

Руководство проектом, разработка стратегии, привлечение инвестиций.



МИХАИЛ АСТАФЬЕВ

COO, CFO

Опыт:

Финансовый контроль (более 10 лет на опыта CFO в производственных компаниях с оборотами 35-50 млн\$) и управление операциями, опыт в гостиничном бизнесе.

Роль в проекте:

Контроль за достижением бюджетных показателей, управление проектами строительства, управление командой, обеспечение высокого уровня обслуживания гостей, глубокая аналитика финансовых и операционных показателей.



МАКСИМ ЗАИКИН

CBDO

Опыт:

Предприниматель, ментор фаундеров, основатель проектов:

- **CoVilling.com** — коливинги и коворкинги в Турции
- **CoSpace.World** — платформа сервисов и услуг для сообществ, путешественников и удаленных работников

Роль в проекте:

Разработка маркетинговой стратегии и управление продвижением для укрепления бренда и привлечения клиентов.



АННА ДАВИДСОН

Юрист

Опыт:

- 27 лет юридического опыта, в том числе - 6 лет в Грузии.
- Структурирование международных инвестиционных сделок.
- Крупные проекты в Грузии и за рубежом.
- Партнеры

Роль в проекте:

Юрист, основатель и управляющий партнер грузинской юридической компании JUST Advisors)



Фотография. Летний Тбилиси.



shutterstock.com



МИРОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В СФЕРЕ ТУРИЗМА

РЫНОК ТУРИЗМА ВОССТАНОВИЛСЯ И
ПРОДОЛЖАЕТ ОТЛИЧНО СЕБЯ ЧУВСТВОВАТЬ

\$11,1 ТРЛН В 2024 ГОДУ
\$10 ТРЛН В 2019 ГОДУ

СЕГОДНЯ 1 ИЗ 10 ЧЕЛОВЕК РАБОТАЕТ В СФЕРАХ,
КОТОРЫЕ СВЯЗАНЫ СО СФЕРОЙ ТУРИЗМА

\$ 16 трлн = **11,4 %**

ИНДУСТРИЯ ТУРИЗМА
ДОСТИГНЕТ К 2034 ГОДУ

ОТ ГЛОБАЛЬНОЙ
ЭКОНОМИКИ

*Согласно статистике WTTC

ПОЧЕМУ ГРУЗИЯ?

• ТОП-15 СТРАН

по инвестиционной
привлекательности
по версии Bloomberg Media

• 0% налог

на возврат
инвестиций

• 13 МЕСТО В МИРЕ 9 МЕСТО В ЕВРОПЕ

по противодействию
взяточничеству

• 2 МЕСТО

(после Сингапура)
по Эффективности работы (рейтинг
Business Ready Всемирного банка)

• 3 МЕСТО

по нормативной базе,
(рейтинг Business Ready
Всемирного банка)

• 17 МЕСТО

в рейтинге глобальной безопасности
Global Law and Order. Обгоняет Чехию,
Израиль, Ирландию, Японию
и Южную Корею

ДОХОДЫ ОТ МЕЖДУНАРОДНОГО ТУРИЗМА В ГРУЗИИ ЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫРОСЛИ С 2021 ПО 2024 ГОДЫ

РОСТ ОБУСЛОВЛЕН:

- Восстановлением туристической отрасли после пандемии COVID-19
- Эффективными маркетинговыми кампаниями, направленными на привлечение туристов из ЕС, стран Персидского залива и Израиля





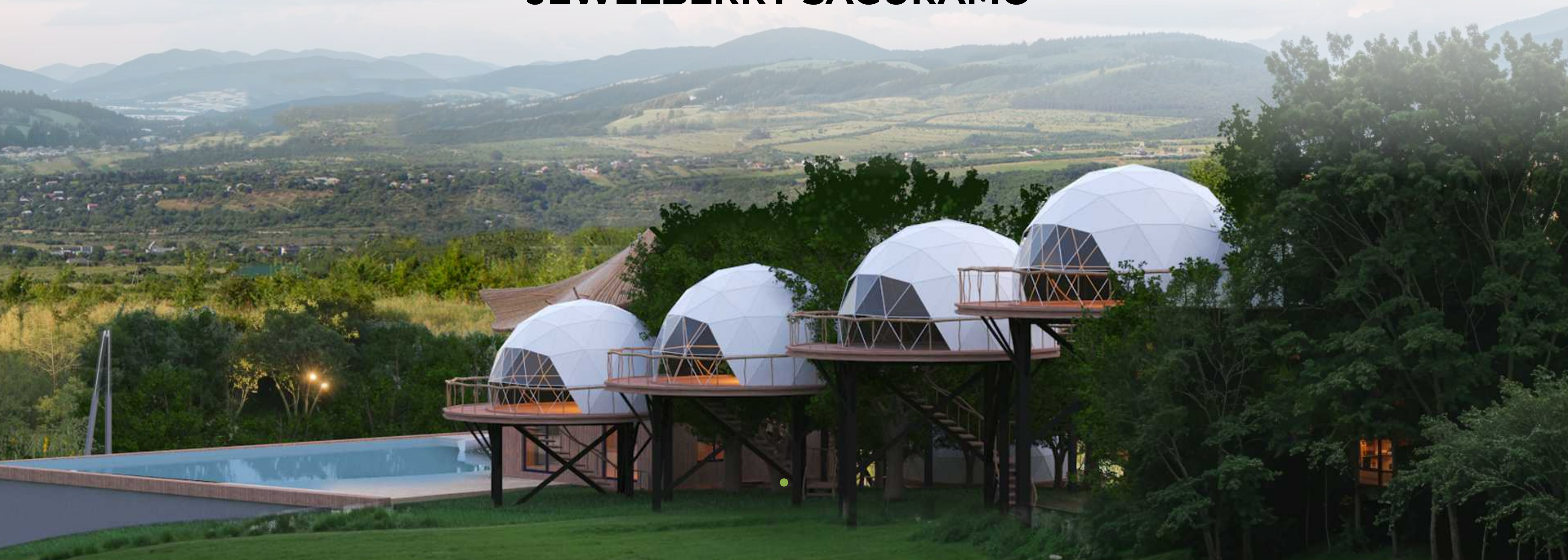
Фотография. Виноградник в Кахетии. Грузия



ИНВЕСТИРУЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО УНИКАЛЬНОГО ЭКО-ОТЕЛЯ В ГРУЗИИ

получай пассивный доход от 10 до 18% в долларах

JEWELBERRY SAGURAMO



JEWELBERRY SAGURAMO

30 КОМФОРТАБЕЛЬНЫХ
НОМЕРОВ



10

КУПОЛОВ
НА ДЕРЕВЬЯХ

10

TINY HOUSE
И САФАРИ В ЛЕСУ

5

АПАРТАМЕНТОВ
С ВЫХОДОМ
К БАССЕЙНУ

5

АПАРТАМЕНТОВ
С ВИДОМ НА ГОРЫ



Инфинити-бассейн
с видом на закат



Панорамный
ресторан



Площадки
для мероприятий

- Костровые и зоны и барбекю
- Йога-площадка в лесу
- Площадка для ретритов в лесу

- Панорамная сауна
- Сауны, бани и фурако в лесу
- Спа и оздоровительный центр (винное спа)

- Кинотеатр под звездами у бассейна
- Арт-объекты (волшебный лес, небесная лестница, антигравитация)



Рендер. JEWELBERRY SAGURAMO.





Рендер. JEWELBERRY SAGURAMO.





Рендер. JEWELBERRY SAGURAMO.



ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ К ПРИЕМУ ГОСТЕЙ ЮНИТЫ



- Кровать King Size
- Кровать-чердак
- Ванная комната
- Рабочее место
- Кресла и стол
- Кухня

ЛОКАЦИЯ

20 мин
Аэропорт Натахтари

20 мин
Мцхета

35 мин
Тбилиси (центр)

1 ч
Международный аэропорт

2 ч
Гудаури

2,5 ч
Казбеги

Сагурамо



Туристический центр



Зедазенский монастырь



Зедазенский монастырь
ზედაზენის მონასტერი
Недавно просмотрено

Viewpoint



**JEWELBERRY
SAGURAMO**

- Автомобильная дорога
- - - Трекинг-маршруты
- · - · - Граница Национального парка Тбилиси



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПАРК ТБИЛИСИ

Захватывающие панорамные виды на горы и леса, исторические памятники и средневековые крепости



ТРЕКИНГ И ТРОПЫ

В парке распланированы и промаркированы пешие и велосипедные маршруты разной сложности



ЛЕС САБАДУРИ

который входит в 20-ку самых красивых лесов мира и является частью Тбилисского национального парка



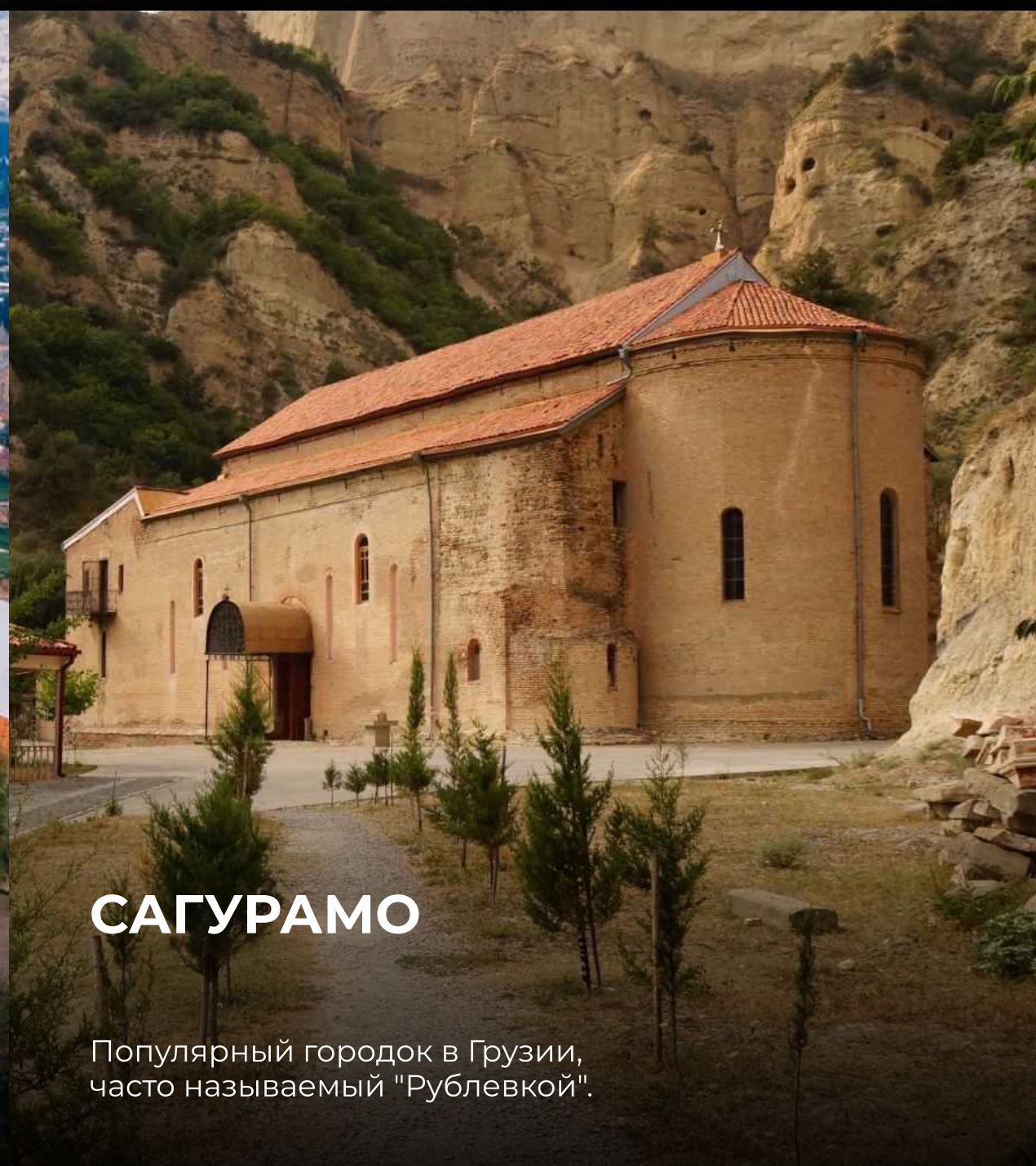
ЗООЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

20 медведей, 4 волка, 4 лошади, 50 собак разных пород



ЦЕРКОВЬ ДЖВАРИ

Монастырский храм Джвари, увековеченный в литературе Михаилом Лермонтовым



САГУРАМО

Популярный городок в Грузии, часто называемый "Рублевкой".



МЦХЕТА

Первая столица и сердце Грузии. Памятники культуры региона находятся под охраной ЮНЕСКО



МОНАСТЫРЬ ЗЕДАЗЕНИ

Архитектурный памятник, один из старейших монастырских комплексов



Фотография. Зимний лес Сабадурі.



shutterstock.com



РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ

Расчет для минимального пакета акций: \$ 50.000

Инвестиционная модель	оптимистичный сценарий*	умеренный сценарий**	пессимистичный сценарий***
Акции (актив)	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 50.000
Доход на акции за 6 лет	+\$ 63.710	+\$ 45.515	+\$ 32.799
Рост стоимости актива за 6 лет	+\$ 38.500	+\$ 25.000	+\$ 17.000
Доход и рост актива за 6 лет	\$ 102.210	\$ 70.515	\$ 49.799
Итог по активу за 6 лет.	\$ 152.210	\$ 120.515	\$ 99.799
Доходность от акций в год	17,8%	13,4%	10,1%
Итого доходность за 6 лет	204%	141%	100%
Среднегодовая доходность****	34,1%	23,5%	16,6%

* Оптимистичный сценарий: **67,6%** — загрузка, **\$150** - стоимость 1 ночи, и **+77%** — прирост стоимости объекта (10% в год), прирост стоимости услуг - **7%** в год

** Умеренный сценарий: **58%** — загрузка, **\$140** - стоимость 1 ночи, и **+50%** — прирост стоимости объекта (8% в год), прирост стоимости услуг - **5%** в год

*** Пессимистичный сценарий: **50%** — загрузка, **\$130** - стоимость 1 ночи, и **+34%** — прирост стоимости объекта (5% в год), прирост стоимости услуг - **3%** в год

**** Среднегодовая доходность рассчитана как общий доход с учетом exit-стратегии через 6 лет, включающий как доход от работы отеля, так и доход от перепродажи акций с учетом роста стоимости актива



ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ

1

Формат инвестиций — покупка акций акционерного общества, владеющего отелем

2

Размер инвестиционного пакета — от \$50 тыс.

3

УК управляет отелем, а инвестор получает пассивный доход **с возможностью проживания в любом номере отеля 14 дней в году**

4

Сумма дохода инвестора — фиксированный процент от выручки (от каждой оплаты гостем)

5

Возможность продажи акций после полного завершения строительства (exit-стратегия) с заработком на росте стоимости активов



СТАТУС СТРОИТЕЛЬСТВА



подведены все коммуникации (электричество, вода)



на участке уже построен каркас будущего лаунж ресторана



в ближайшее время начнется стройка куполов



Рендер. JEWELBERRY SAGURAMO.



ПОЧЕМУ ГРУЗИЯ, А НЕ БАЛИ

ПОКАЗАТЕЛИ

**ПРОСТОТА ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА
(DOING BUSINESS 2024)**

УРОВЕНЬ КОРРУПЦИИ
(Индекс восприятия коррупции 2023)

ВВП НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ (2023)

НЕДВИЖИМОСТЬ И ДОХОДНОСТЬ

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М

ДОХОДНОСТЬ ОТ АРЕНДЫ

СРОК ОКУПАЕМОСТИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

ПОСЛЕДСТВИЯ ПЕРЕГРЕВА РЫНКА БАЛИ



Резкий рост цен: Цены на недвижимость на Бали растут значительно быстрее, чем в среднем по миру.

Сокращение доходности от аренды: По мере роста цен на недвижимость, доходность от сдачи жилья в аренду снижается.

Риск образования пузыря: Ситуация, когда цены на недвижимость значительно отрываются от реальной стоимости, создает риск образования пузыря, который в итоге может лопнуть, вызвав обвал цен

ГРУЗИЯ

3 МЕСТО /190

49 МЕСТО /180

\$8,165

\$1,500

14-17%

6-7 ЛЕТ

0,05%-1%

Иностранцы могут свободно приобретать землю (кроме сельскохозяйственной)

БАЛИ

73 МЕСТО /190

115 МЕСТО /180

\$4,987

\$3,000

12-15%

7-8 ЛЕТ

2%

Иностранцы не могут владеть землей напрямую; доступна только долгосрочная аренда.



Фотография. Сванетия (Грузинские "Альпы").



КАК ОФОРМЛЯЕТСЯ СДЕЛКА

Удаленно или с вашим присутствием - как Вам удобно!

1



Заключение договора купли-продажи акций

стороны подписывают договор, фиксирующий условия сделки

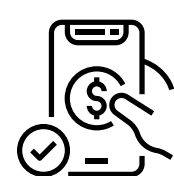
3



Оформление доверенности (при необходимости)

инвестор оформляет нотариально заверенную доверенность для действий от его имени

2



Оплата акций инвестором

инвестор переводит оговоренную сумму за акции на условиях договора

4



Передача акций и регистрация перехода права собственности

продавец передает акции, и переход прав регистрируется в реестре

ПОЧЕМУ ИНВЕСТОРЫ ВЫБИРАЮТ JEWELBERRY SAGURAMO

1

ПАССИВНЫЙ ДОХОД НА ПОЛНОМ АВТОПИЛОТЕ

Управляющая компания берет на себя решение всех вопросов по сдаче объекта в аренду

2

МАКСИМИЗАЦИЯ ПРИБЫЛИ

Наш текущий отель входит в топ лучших глэмпингов Грузии, что подтверждает наш успешный опыт и высокое качество сервиса, обеспечивающие возврат 25% клиентов

3

УДОБНАЯ И БЫСТРАЯ СИСТЕМА РАСЧЕТОВ

Инвестор получает чистую прибыль на любой счет и в любой удобной для себя валюте. Мы перечисляем деньги раз в 3 месяца

4

НЕ НУЖНО ЗАНИМАТЬСЯ НАЛОГАМИ

Управляющая компания занимается учетом, оптимизацией и выплатой налогов. Мы обо всем позаботимся, вы просто получаете деньги на счет

5

ВЫСОКАЯ ЛИКВИДНОСТЬ

Мы выбираем лучшие локации в Грузии и не просто строим отели, а создаем точки притяжения — концептуальные комплексы с инфраструктурой для контакта с природой, отдыха и развития.

6

БЫСТРАЯ ОКУПАЕМОСТЬ

Глэмпинги пользуются высоким спросом для посуточной аренды. В среднем в месяц ваш заработок будет составлять около \$600 (при покупке минимального пакета акций \$50000)

БУДЕМ РАДЫ ОТВЕТИТЬ НА ВАШИ ВОПРОСЫ



@YazzzzzvA

Виталий Язвенко

+995 599 045 236



@mazaykin

Максим Заикин

+7911 717 18 14