





## О КОМПЛЕКСЕ «ПОЛЯНА ПИК»

- Комплекс расположен в самом центре Красной Поляны. Площадь номеров от 43 до 135 метров. Все номера сдаются под ключ с премиальным дизайном отделки.
- В комплексе находится 4\* отель DoubleTree by Hilton.
- Превосходная отельная инфраструктура: спа-комплекс с плавательным бассейном, фитнес-зал, спортивные тренажеры, ски-рум, магазины, ресторан и аптека.
- Открытый 25-метровый плавательный бассейн.
- Для детей предусмотрена детская игровая комната с возможностью оставить ребенка на несколько часов под присмотром опытного педагога. И живописная детская площадка на открытом воздухе.
- В каждой секции комплекса есть подземные парковки, оснащенные питанием для электрокаров.
- Сдача комплекса в 2026 году.

Номера 45 м<sup>2</sup> стоимостью 40 500 000 руб.

НАШИ ФИНАНСОВЫЕ ЭКСПЕРТЫ ПРЕДЛАГАЮТ

3

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СТРАТЕГИИ:



**БЫСТРЫЙ  
СТАРТ**

1

ПРОДАЖА  
ЧЕРЕЗ 12 МЕСЯЦЕВ  
ПОСЛЕ ПОКУПКИ



**СМАРТ  
ИНВЕСТОР**

2

ПРОДАЖА ПОСЛЕ  
ЗАВЕРШЕНИЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВА И  
ДО СДАЧИ В АРЕНДУ

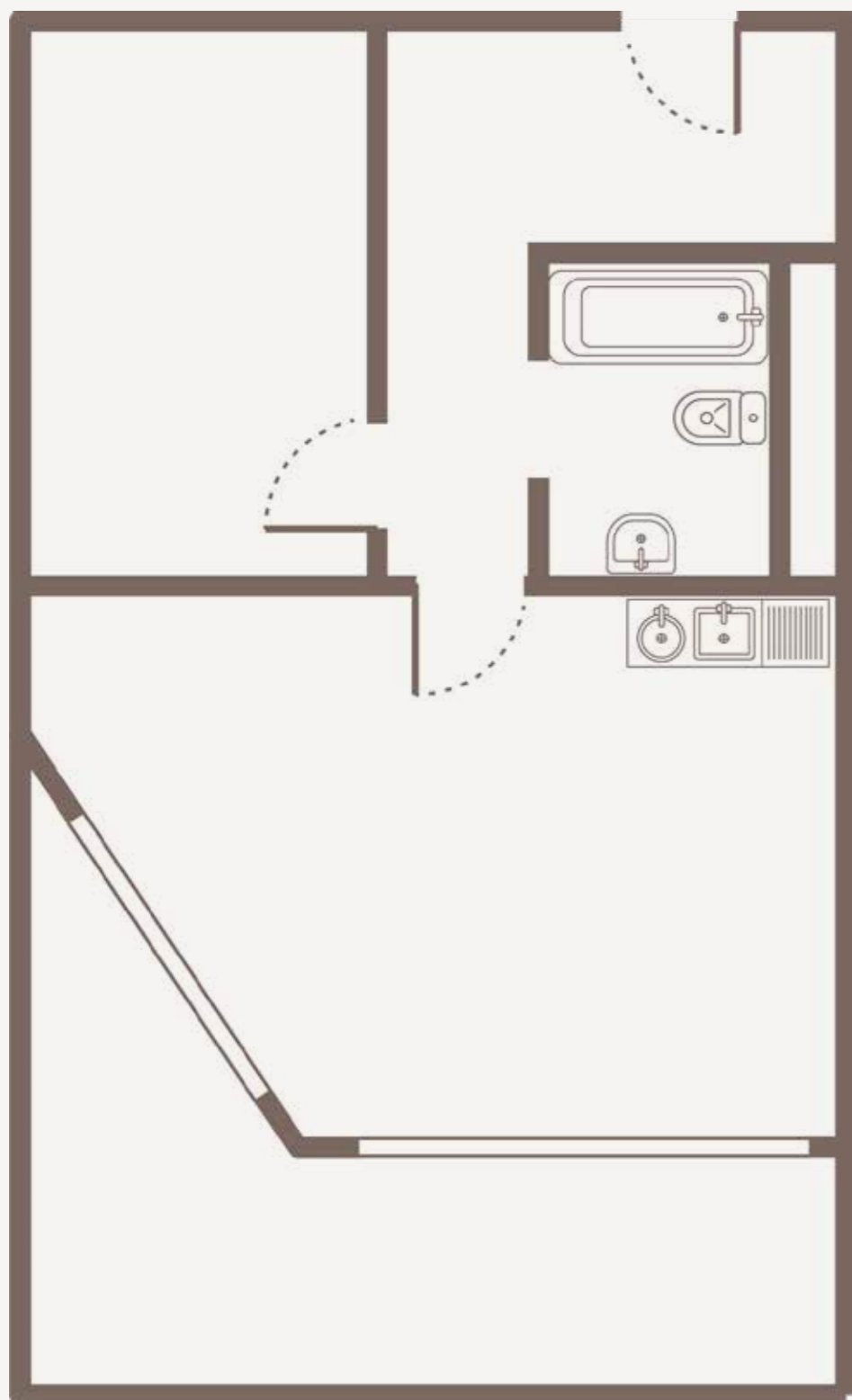


**НЕСПЕШНЫЙ  
ИНВЕСТОР**

3

ДОХОДЫ ОТ СДАЧИ  
НОМЕРОВ В АРЕНДУ  
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
КОМПАНИИ

## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ



**40,5**

МЛН. РУБЛЕЙ

СТОИМОСТЬ ЛОТА  
45 м<sup>2</sup>



**1**

МЛН. РУБЛЕЙ

ОСНАЩЕНИЕ  
НОМЕРА\*



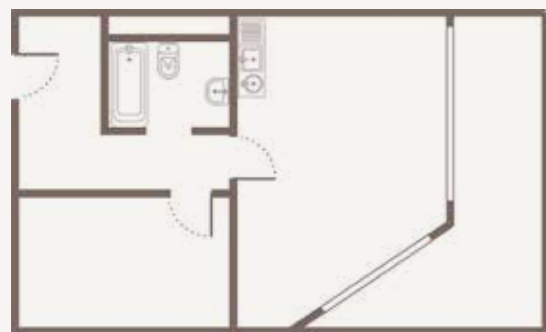
**41,5**

МЛН. РУБЛЕЙ

ВСЕГО  
ВЛОЖЕНИЙ\*

\*При стратегии неспешный инвестор

## БЫСТРЫЙ СТАРТ



**40,5**

МЛН. РУБЛЕЙ

СТОИМОСТЬ ЛОТА 45 м<sup>2</sup>



СРЕДНИЙ ГОДОВОЙ  
ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ  
РОСТ ЦЕНЫ 1 м<sup>2</sup>  
ДО СДАЧИ В АРЕНДУ

**35%**



## БЫСТРЫЙ СТАРТ

Стоимость лота, руб.	40 500 000
Площадь лота, кв.м.	45
Стоимость 1 кв.м.	900 000
Прирост цены 1 кв.м.за 12 месяцев	35%
Прогноз цены за 1 кв.м, руб.	1 215 000
Прогноз стоимости лота, руб.	54 675 000
Доход за 12 месяцев, руб.	14 175 000
Доходность	35%

**12**

МЕСЯЦЕВ

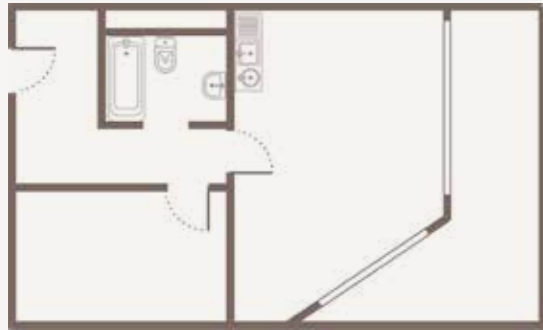
ОКУПАЕМОСТЬ  
ПРИ ПЕРЕПРОДАЖЕ

**14,175**

МЛН. РУБЛЕЙ

ДОХОД

## СМАРТ ИНВЕСТОР



**40,5**

МЛН. РУБЛЕЙ

СТОИМОСТЬ ЛОТА 45 м<sup>2</sup>



ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ  
РОСТ ЦЕНЫ 1М2  
ЗА 36 МЕСЯЦЕВ  
(ДО НАЧАЛА  
СДАЧИ В АРЕНДУ)

**100%**



## СМАРТ ИНВЕСТОР

Стоимость лота, руб.	40 500 000
Площадь лота, кв.м.	45
Стоимость 1 кв.м.	900 000
Прирост цены 1 кв.м.за 36 месяцев	100%
Прогноз цены за 1 кв.м, руб.	1 800 000
Прогноз стоимости лота, руб.	81 000 000
Доход за 36 месяцев, руб.	40 500 000
Доходность	100 %



# 36

МЕСЯЦЕВ

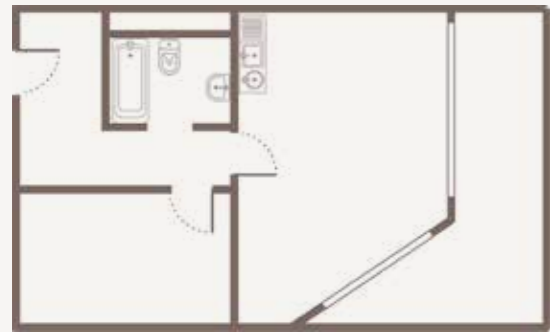
ПРОДАЖА ПОСЛЕ  
ЗАВЕРШЕНИЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВА

# 40,5

МЛН. РУБЛЕЙ

ДОХОД

## НЕСПЕШНЫЙ ИНВЕСТОР



**40,5**

МЛН. РУБЛЕЙ  
СТОИМОСТЬ ЛОТА  
45 м<sup>2</sup>



**1**

МЛН. РУБЛЕЙ  
ОСНАЩЕНИЕ  
НОМЕРА



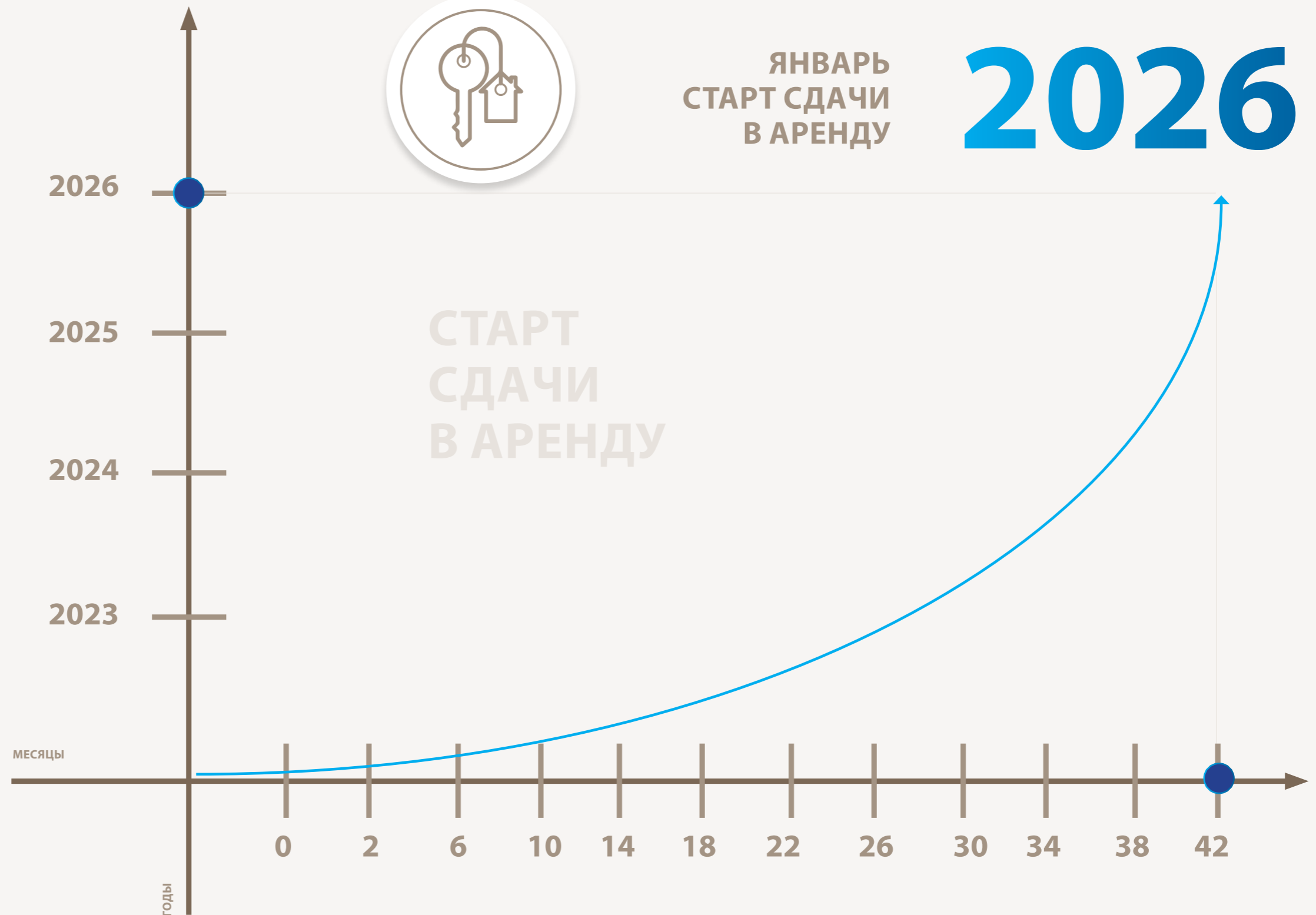
**41,5**

МЛН. РУБЛЕЙ  
ВСЕГО  
ВЛОЖЕНИЙ



ЯНВАРЬ  
СТАРТ СДАЧИ  
В АРЕНДУ

**2026**



## НЕСПЕШНЫЙ ИНВЕСТОР

Стоимость лота, руб.	40 500 000
Площадь лота, кв.м.	45
Стоимость 1м <sup>2</sup>	900 000
Оснащение номера	1 000 000
Общие затраты	41 500 00

**80**

ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ М<sup>2</sup>  
КАДАСТРОВАЯ  
СТОИМОСТЬ

**13,5**

ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ  
УПРАВЛЕНИЕ

**3%**

МИНИМАЛЬНЫЙ  
ИНФЛЯЦИОННЫЙ  
РОСТ СТОИМОСТИ  
АРЕНДЫ В ГОД

**100%**

ПРИРОСТ  
СТОИМОСТИ 1 М<sup>2</sup>  
ДО СДАЧИ В АРЕНДУ  
(36 МЕСЯЦЕВ)



**4,7**

МИЛЛИОНА  
РУБЛЕЙ  
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ  
ПОСЛЕ ВЫХОДА НА  
ОКУПАЕМОСТЬ  
В ГОД ПОСЛЕ  
НАЧАЛА  
ОПЕРАЦИОННОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**100%**

МЕСЯЧНАЯ  
ЗАГРУЖЕННОСТЬ  
ОТЕЛЕЙ В ЗИМНИЕ  
МЕСЯЦЫ, ОТ 45%  
В НОЯБРЕ

**55%**

РОСТ В ПИК СЕЗОНА,  
ДИНАМИКА  
ИЗМЕНЕНИЯ  
СРЕДНЕСУТОЧНЫХ  
ЦЕН ЗА АРЕНДУ

**10**

ЛЕТ СРОК  
ОКУПАЕМОСТИ  
В СЛУЧАЕ СДАЧИ  
В АРЕНДУ

**300%**

ПРИРОСТ  
ИНВЕСТИЦИОННОГО  
ЛОТА С МОМЕНТА  
ПОКУПКИ ДО  
ОПЕРАЦИОННОЙ  
ОКУПАЕМОСТИ

ДОХОДЫ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА **10** ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**10**  
ЛЕТ

(период операционной окупаемости лота), руб.

	2026 1 год	2027 2 год	2028 3 год	2029 4 год	2030 5 год	2031 6 год	2032 7 год	2033 8 год	2034 9 год	2035 10 год	Всего
Объем продаж за год, руб	4 108 831	4 232 096	4 359 058	4 489 830	4 624 525	4 763 261	4 906 159	5 053 343	5 204 944	5 361 092	47 103 139
Управление, руб. в год.	162 000	171 720	182 023	192 945	204 521	216 793	229 800	243 588	258 203	273 696	1 861 593
ЕБИТДА, руб.	3 946 831	4 060 376	4 177 035	4 296 886	4 420 004	4 546 468	4 676 359	4 809 755	4 946 740	5 087 396	44 967 850
Налог с дохода за год, руб.	246 530	253 926	261 544	269 390	277 472	285 796	294 370	303 201	312 297	321 666	2 826 188
Налог на имущество ФЛ (1,4%), руб.	50400	50400	50400	50400	50400	50400	50400	50400	50400	50400	504 000
Чистая прибыль, руб.	3 649 901	3 756 050	3 865 092	3 977 096	4 092 132	4 210 273	4 331 589	4 456 155	4 584 044	4 715 331	41 637 662
Накопленная прибыль, руб.	3 649 901	7 405 951	11 271 042	15 248 138	19 340 270	23 550 543	27 882 132	32 338 287	36 922 331	41 637 662	41 637 66239

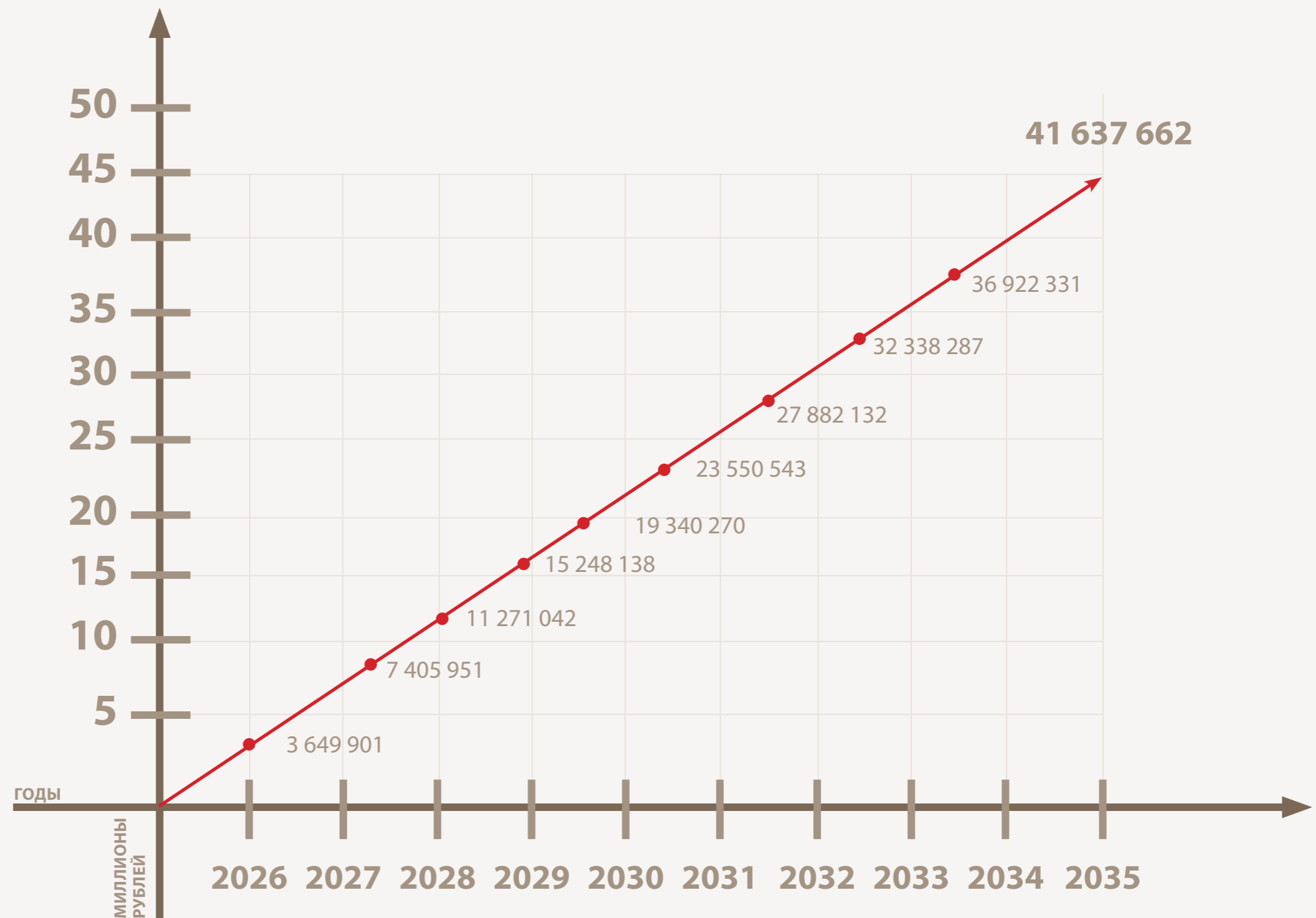


**41 637 662**

РУБЛЕЙ НАКОПЛЕННАЯ  
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ЗА 10 ЛЕТ



## Накопленная операционная прибыль, руб.



ДОХОДЫ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ПЕРВЫЕ

**3**  
ГОДА

РУБ.

	Загрузка	Количество ночевок, ед.	Стоимость аренды, руб	2026 1 год	2027 2 год	2028 3 год
Январь	100%	31	19 771	612 897	631 284	650 222
Февраль	100%	28	19 771	553 584	570 192	587 298
Март	80%	31	19 771	612 897	631 284	650 222
Апрель	50%	30	15 364	368 739	379 801	391 195
Май	60%	31	12 744	276 542	284 838	293 383
Июнь	60%	30	15 364	230 462	237 375	244 497
Июль	70%	31	19 771	275 804	284 078	292 600
Август	70%	31	19 771	275 804	284 078	292 600
Сентябрь	60%	30	15 364	207 415	213 638	220 047
Октябрь	50%	31	11 553	161 162	165 997	170 977
Ноябрь	45%	30	11 553	173 293	178 492	183 846
Декабрь	50%	31	15 364	428 659	441 518	454 764

Управление, руб. в год.	162 000	171 720	182 023
ЕБИТДА	3 946 831	4 060 376	4 177 035
Налог с дохода за год, руб.	246 530	253 926	261 544
Налог на имущество ФЛ (1,4%)	50400	50400	50400
Чистая прибыль, руб.	3 649 901	3 756 050	3 865 092
Накопленная прибыль, руб.	3 649 901	7 405 951	11 271 042



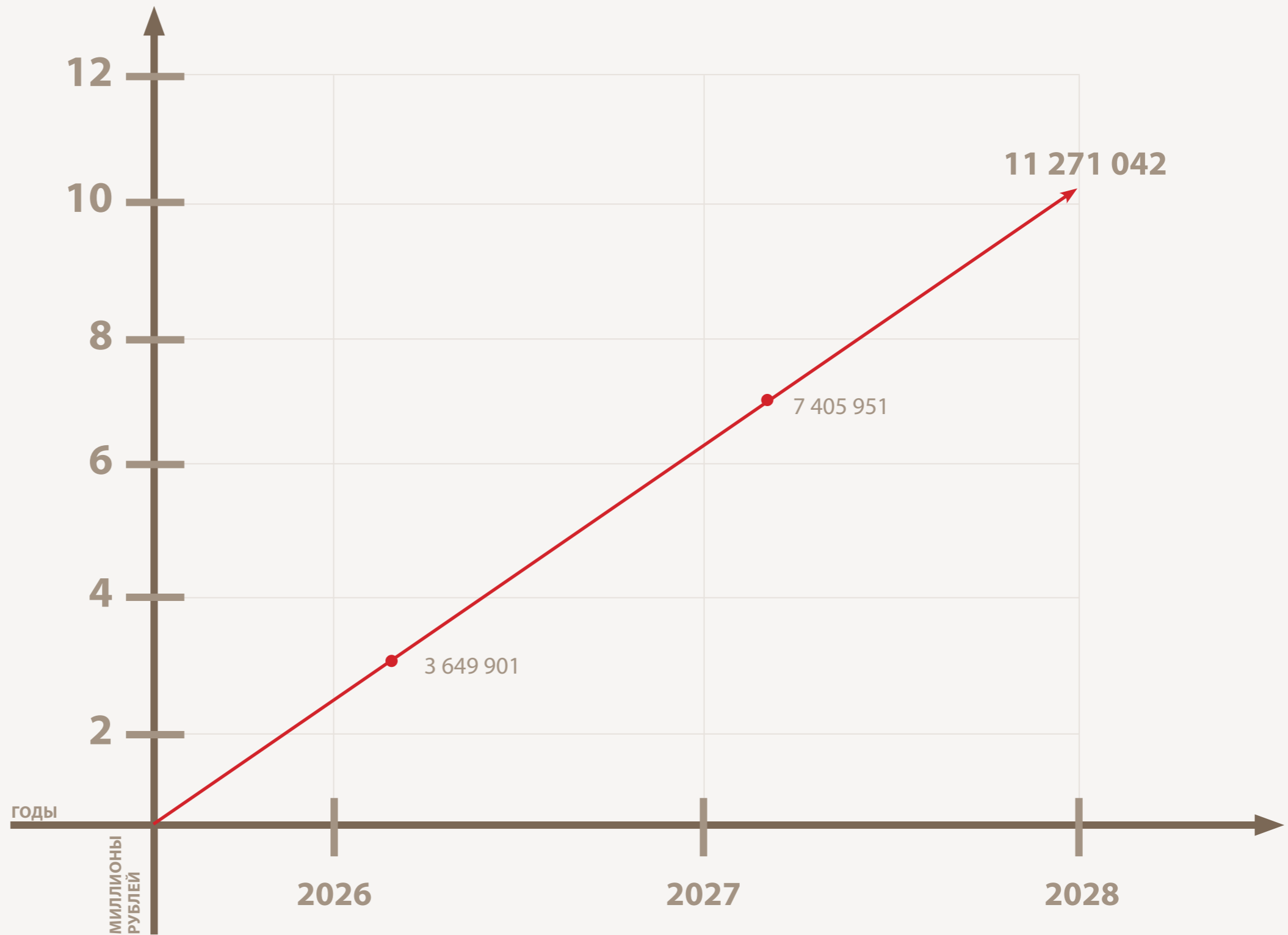
**11 271 042**

РУБЛЕЙ НАКОПЛЕННАЯ  
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ЗА 3 ГОДА





## Накопленная прибыль за 3 года, руб.





## Анализ для инвесторов:

**-3%**

В ГОД  
МИНИМАЛЬНЫЙ  
ИНФЛЯЦИОННЫЙ  
РОСТ АРЕНДНОЙ  
СТАВКИ

**2026**

ГОД, ЯНВАРЬ  
СТАРТ СДАЧИ В  
АРЕНДУ

### РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СТРАТЕГИЙ

**35 %**

ДОХОДНОСТЬ

**14 175 000**

РУБЛЕЙ - ПРИБЫЛЬ  
ПРИ ПЕРЕПРОДАЖЕ ЧЕРЕЗ  
12 МЕСЯЦЕВ ПОСЛЕ ПОКУПКИ

**100 %**

ДОХОДНОСТЬ

**40 500 000**

РУБЛЕЙ - ПРИБЫЛЬ  
ПРИ ПЕРЕПРОДАЖЕ ЧЕРЕЗ  
36 МЕСЯЦЕВ ПОСЛЕ ПОКУПКИ  
(ДО ЗАПУСКА СДАЧИ В АРЕНДУ)

**11,7%**

СРЕДНЕГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ  
ПОСЛЕ ВЫХОДА НА ОКУПАЕМОСТЬ  
С УЧЕТОМ ПОВЫШЕНИЯ ЦЕНЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО  
ЛОТА -195% ЧЕРЕЗ 10 ЛЕТ ПОСЛЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ

**11 271 042**

ДОХОД ОТ АРЕНДЫ ЗА ПЕРВЫЕ 3 ГОДА  
окупаемость - 10 лет, чистая прибыль до выхода на  
окупаемость - от 3 649 901 руб./год, чистая прибыль  
после выхода на окупаемость - от 4 850 092 руб./год.