



LeePrime[®]
residences
Polyana Sochi

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ/
АПАРТАМЕНТОВ В СОЧИ

Сочи - всесезонный курорт!

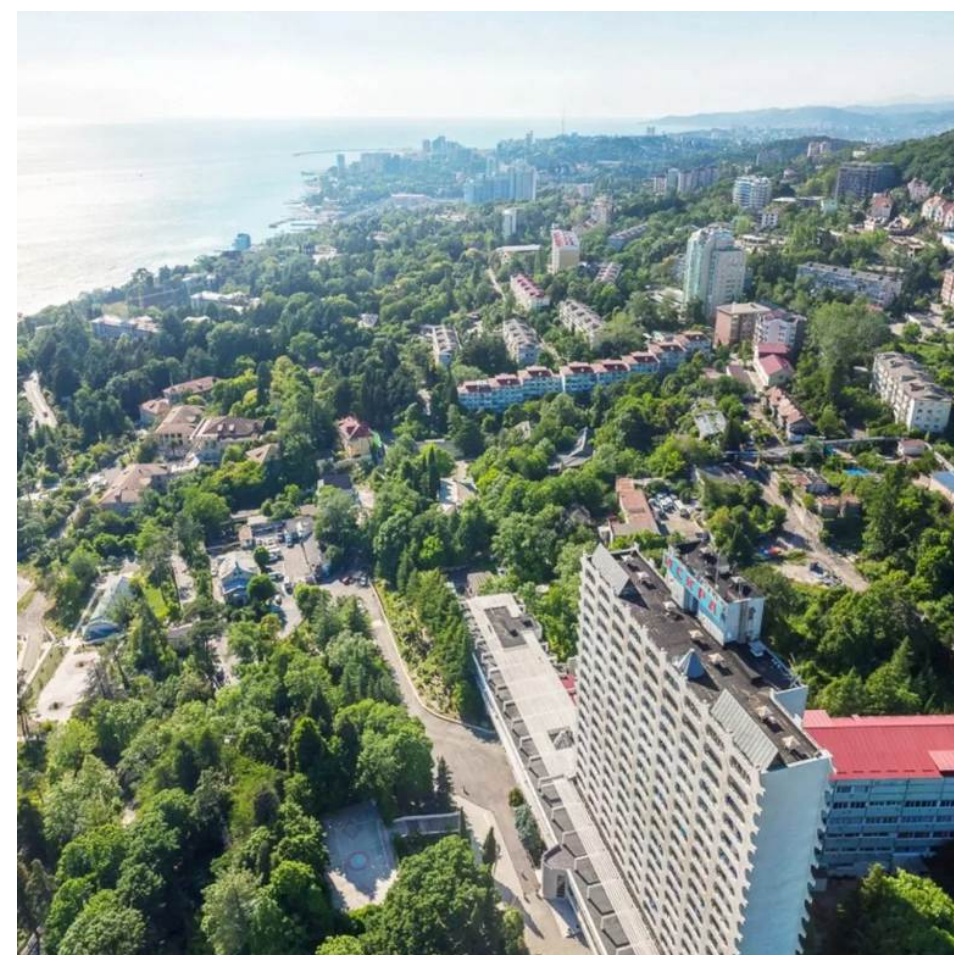




Сочи - столица Зимних Олимпийских игр.



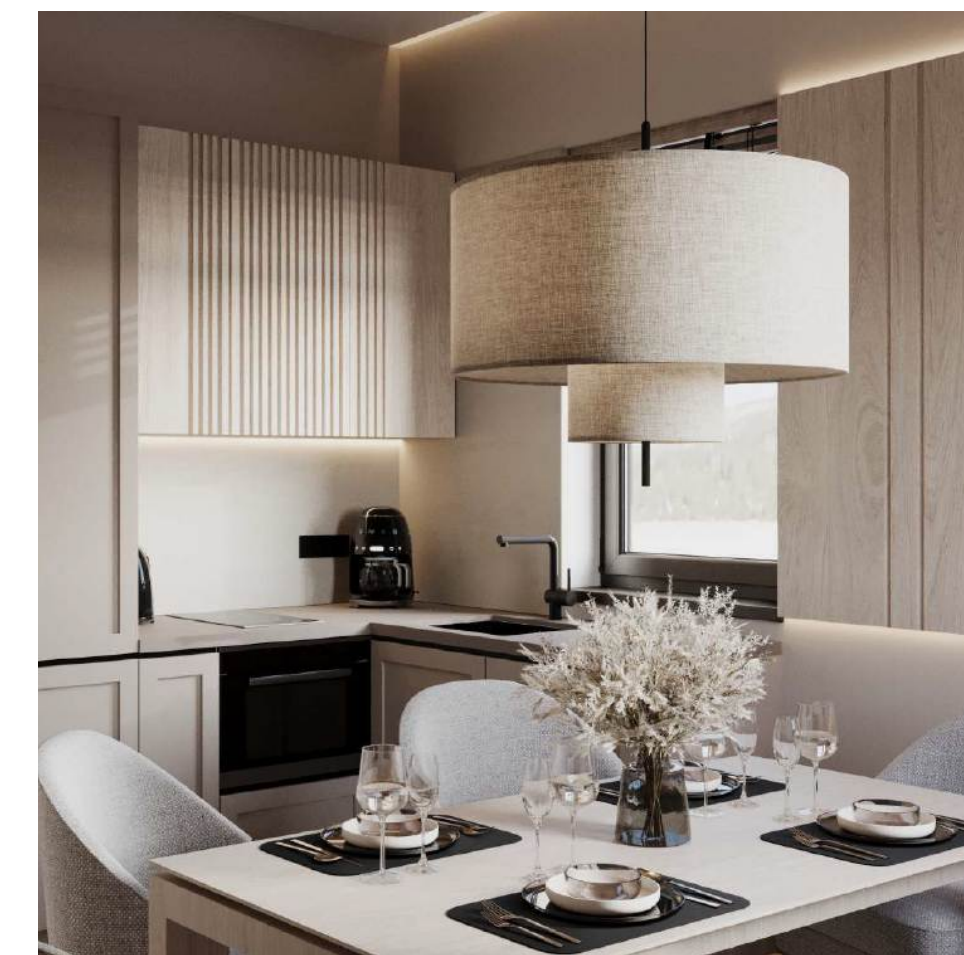
Интерес к курорту вырос до пиковой точки.



На фоне пандемии и закрытия границ возник высокий интерес к курортной недвижимости Черного моря.

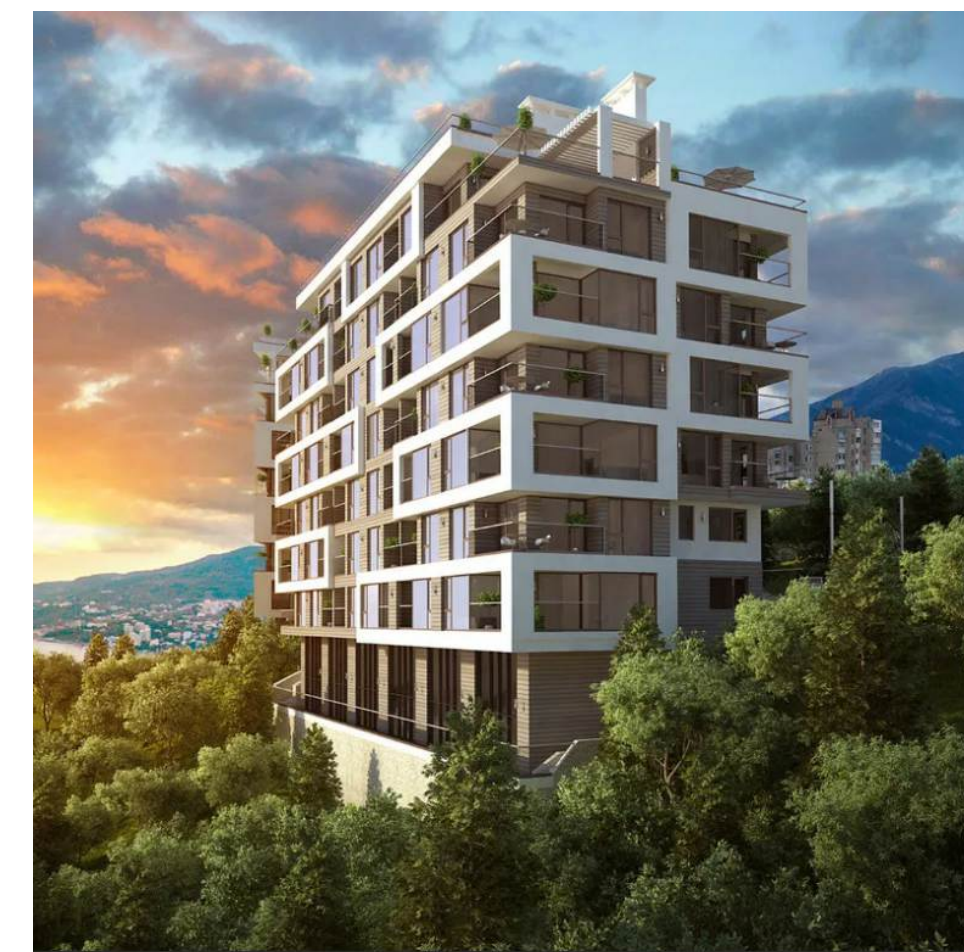
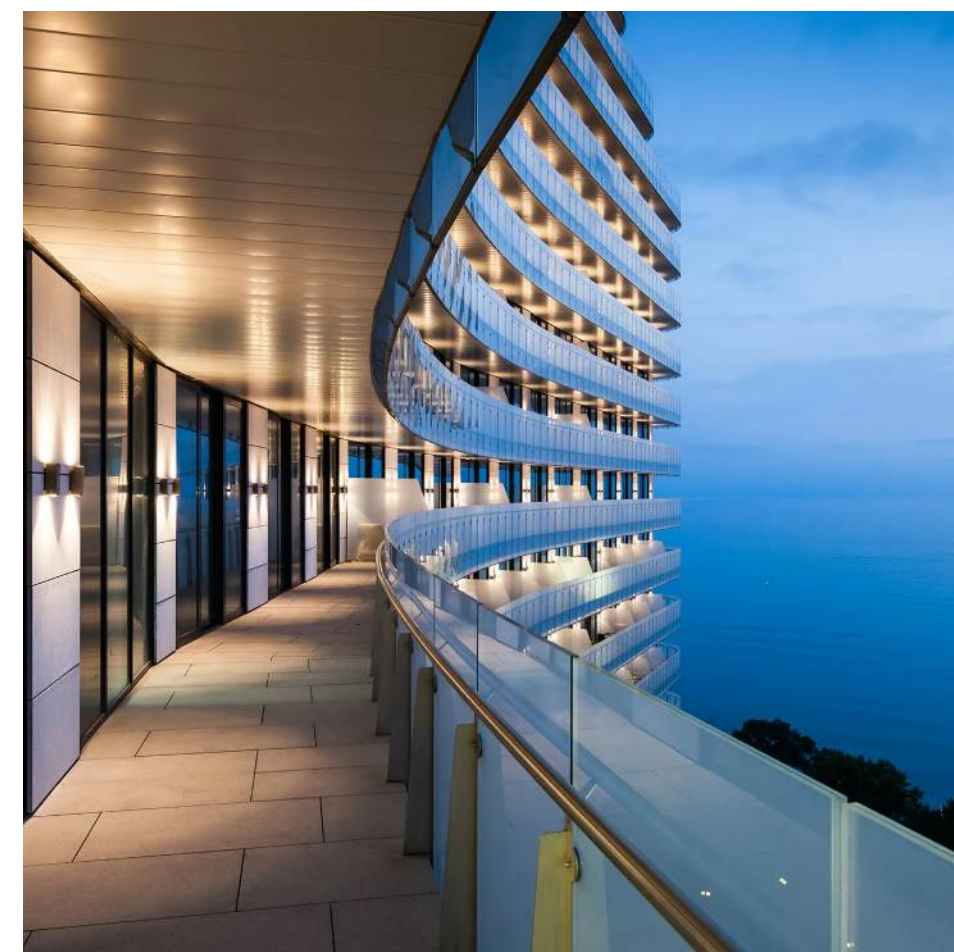
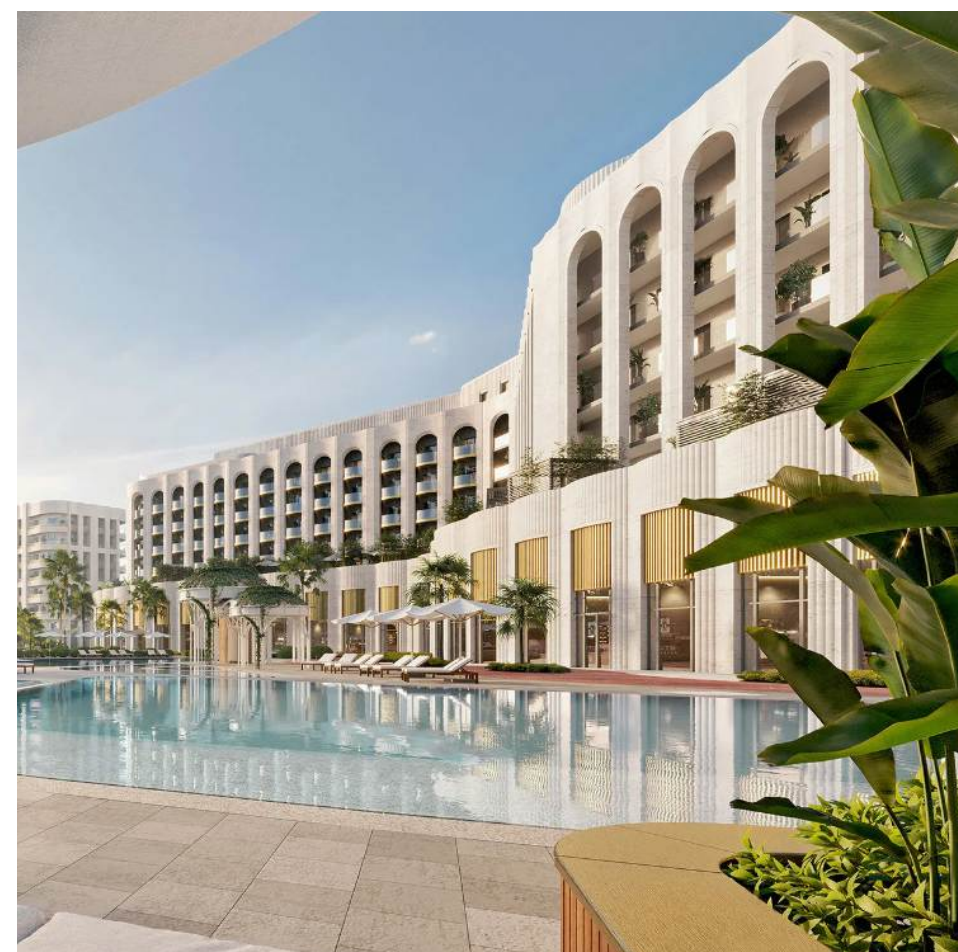
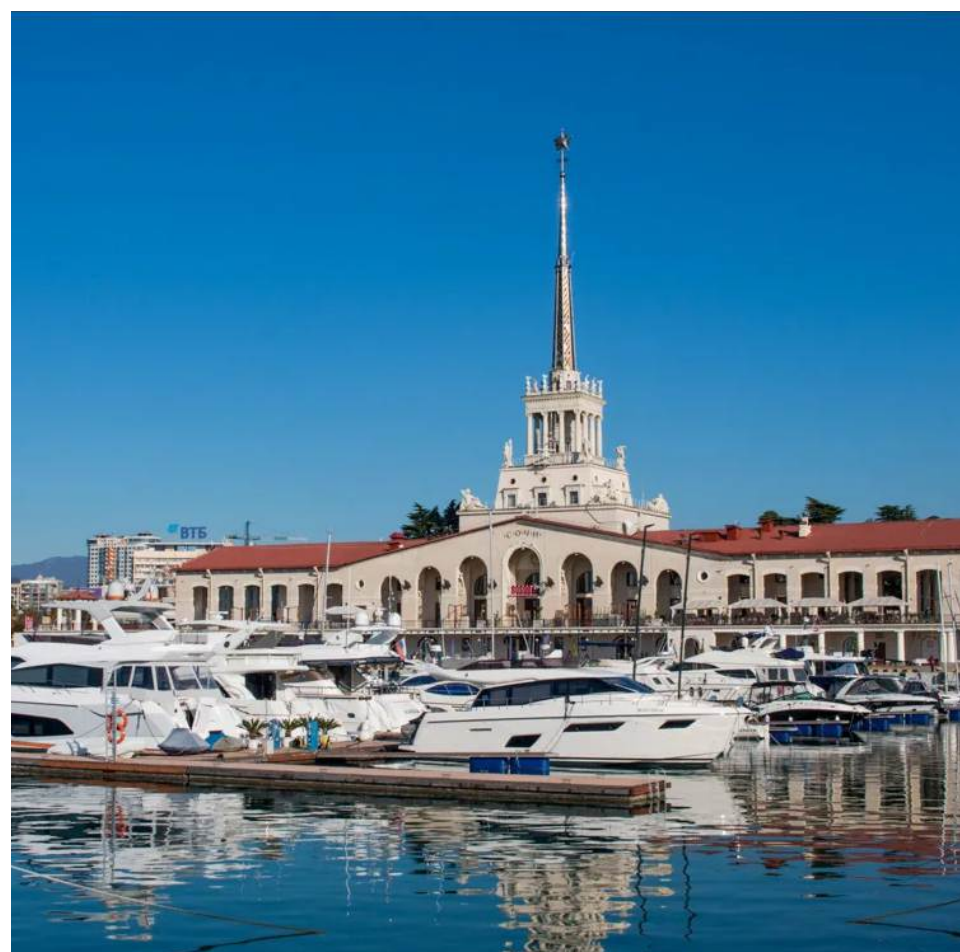


Строительство новых жилых комплексов ограничено. На рынке присутствует дефицит предложения.



Элитный сегмент жилой недвижимости Сочи оказался наиболее устойчивым и привлекательным в период нестабильности на рынке в сравнении с жильем массового спроса.

- Предложение на первичном рынке элитной жилой недвижимости Сочи ограничено.
- В сегменте элитного и бизнес-класса в реальности позиционируется **не более 10-ти проектов**.



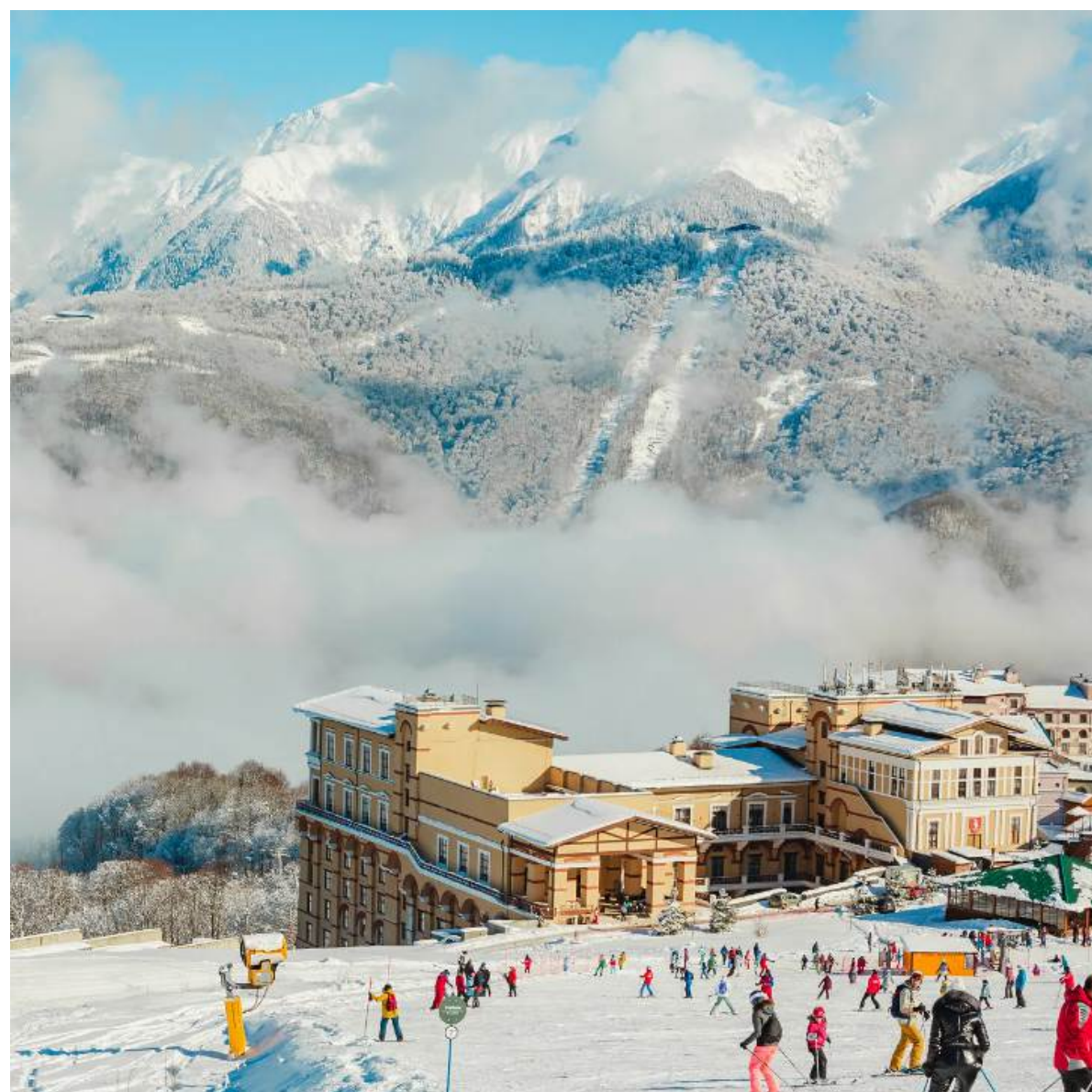
- По состоянию на конец марта **средняя цена** недвижимости элитного класса в г. Сочи **составляет 1,7 млн. руб. за кв. м.**

- Mantera Seaview Residence продается по ценам, значительно оторванным от среднего уровня по элитному сегменту Сочи. Без учета этого проекта, **средняя цена недвижимости элитного класса в г. Сочи составляет 1,4 млн. руб. за кв. м.**

- **Диапазон цен** в сегменте составляет 0,8-1,8 млн. руб./кв. м.

- **Прирост средней цены** элитных новостроек в Сочи за 2022 г. составил +72%

- **Средняя сумма сделки** за 2022 год выросла **с 16,3 млн. до 23,7 млн руб./лот.**



- Объекты эконом-комфорт класса в районе Красной Поляны и Эстосадок - 400-700 тыс. руб./кв.м.

- На открытом рынке апартаментов горнолыжного кластера Сочи есть предложения апартаментов в апартаментных комплексах за 400-700 тыс. руб./кв. м. Это волонтерские жилые дома эконом- и комфорт-класса, расположенные в Красной Поляне и селе Эстосадок. Качество домов и ремонта низкое, профессионального управления нет, локация существенно уступает по престижности Розе Хутор;

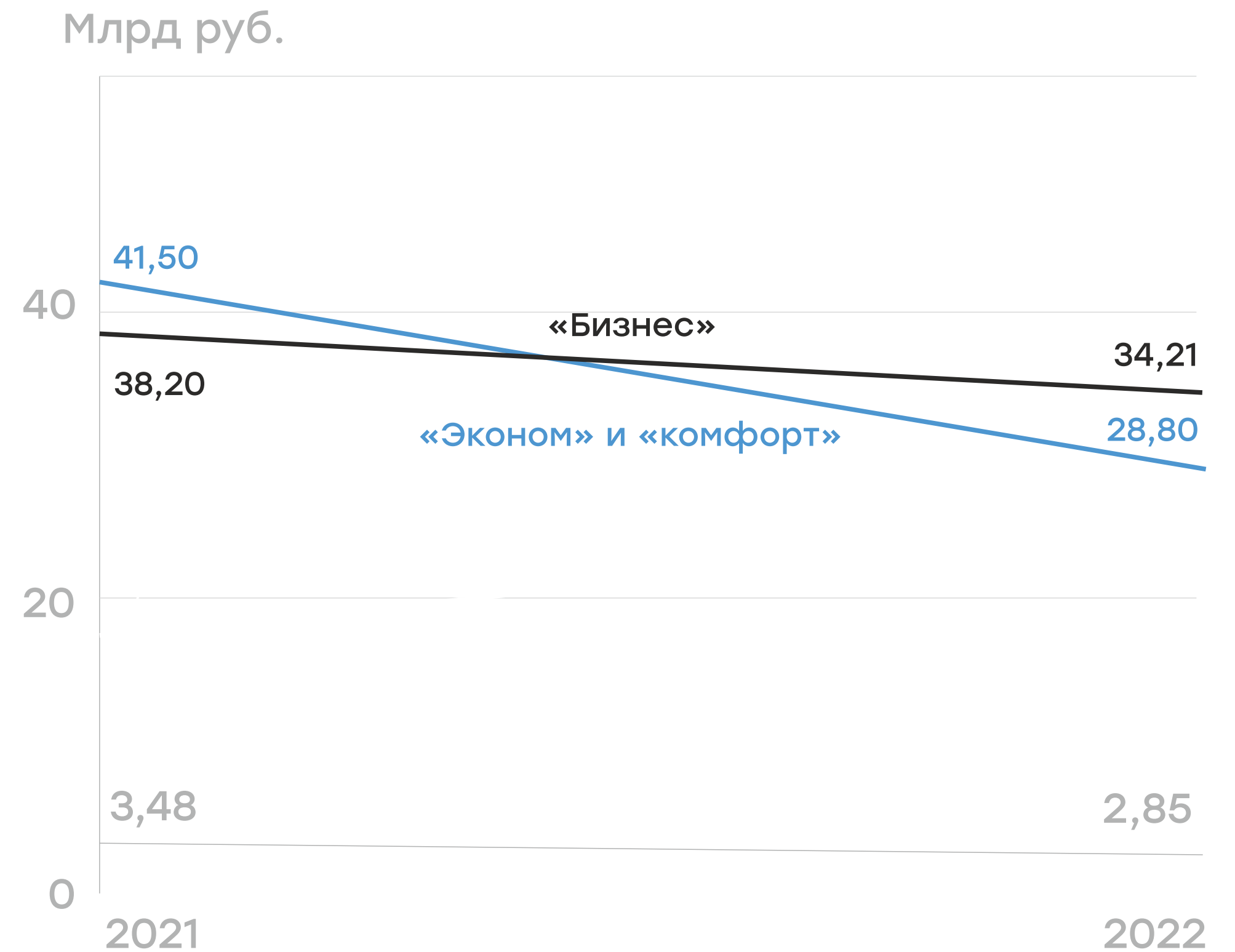
- Ближайшая апартаментная недвижимость с отельным управлением находится также в Красной Поляне и Эстосадке 3*-4*. Уровень цен 750 000 – 1 000 000 руб./кв. м;

- Ближайший косвенный конкурент по качеству концепции и отельного сервиса «Поляна Пик» продается по цене 900 000 – 1 200 000 руб./кв. м. При этом он находится на начальной стадии строительства.

- В сегменте элитного и бизнес-класса было продано в 2022 г. около **350-ти лотов**. Это на **40%** больше показателя 2021 года.
Рост числа сделок.

- Емкость платежеспособного спроса (сумма покупок всей элитной недвижимости) оценивается в пределах **50-60 млрд руб./год.**

- За последний год объем непроданных остатков элитного и бизнес-класса сократился на 18%, **формируется дефицит предложения при текущем спросе.**



- Уникальность локации - море и горы, климат.
- Всесезонный курорт.
- Растущий внутренний туристический поток - зафиксировали увеличение турпотока на 5%, до 7,2 млн человек.
- Ограничения для путешествий по миру, санкции, риски владения зарубежной недвижимостью.
- Предполагается строительство новой скоростной трассы – “Южный кластер” на участке Горячий Ключ – Адлер.
- В горном кластере острый дефицит предложений.
- Наибольшим потенциалом проектов бизнес- и премиум-класса в Сочи обладают Адлерский район, ФТ «Сириус» и Красная поляна.

Показатель	Продукт 1	Продукт 2
Тип лота	1-комн.	2-комн.
Площадь лота	36 - 41,3	71,4-141
Кол-во лотов в корпусах 4 и 5	28	7
Доля апартаментов от общего количества	80%	20%



LeePrime[®]
residences
Polyana Sochi

СЕРВИСНЫЕ
АПАРТАМЕНТЫ

group

современная российская компания, специализирующаяся на разработке девелоперских проектов, комплексном освоении территорий, создании концепций, запуске и управлении гостиничными объектами, рекреационными кластерами и оздоровительными комплексами.

hospitality



residences



LeePrime
group

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВАЛИДИРОВАНА
МЕЖДУНАРОДНЫМИ ОПЕРАТОРАМИ:



- генеральное операционное управление
- служба единого технического заказчика



- техническое сопровождение
- операционное управление

Сетевые бренды:





LOTTE HOTEL SOCHI

Гостиничный комплекс
Premium класса, г. Сочи, 2025 г.
Номерной фонд: 181 номер
Гостиница
LeePrime residences
Номерной фонд: 155 апартаментов



LEEPRIME SKI CLUB ROSA KHUTOR

Гостиничный комплекс 5*
г. Сочи, 2025 г.
Номерной фонд: 121 номер



LEEPRIME COLLECTION MEDVEZHJIJ UGOL

Санаторий и гостиничный комплекс 5*,
г. Сочи, 2024 г.
Номерной фонд: 116 номеров



LEEPRIME SURF RESORT ANAPA

Гостиница 5*,
г. Анапа, 2025 г.
Номерной фонд: 150 номеров
Гостиница
LeePrime residences
Номерной фонд: 842 апартаментов



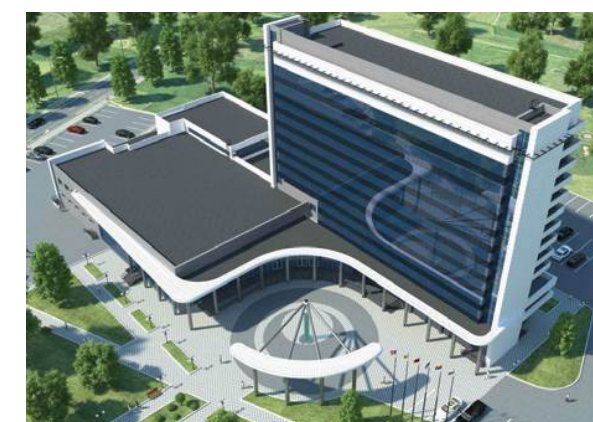
DOUBLETREE BY HILTON SOCHI KRASNAYA POLYANA

Гостиничный комплекс 4*,
г. Сочи, 2025 г.
Номерной фонд: 145 номеров
Гостиница
LeePrime Residence
Номерной фонд: 321 апартамент



KISLOROD

Многофункциональный амбулаторно-
поликлинический комплекс.
г. Сочи, 2025 г.
Детская поликлиника.
Консультативно-диагностический
центр для взрослых и детей.
Бизнес-центр: 1700 м²



LEEPRIME BUSINESS HOTEL MAYKOP

Гостиничный комплекс 4*
г. Майкоп, 2024 г.
Номерной фонд: 163 номера



LEEPRIME SKI CLUB ESTOSADOK SOCHI

Коттеджный комплекс 5*
г. Сочи, 2024 г.
Номерной фонд: 99 номеров



Я - LEEPRIME RESIDENCES
Коллекция премиальных
апартаментов.

Я — место бесконечных возможностей.

Я — воплощение активной жизни.

Я не боюсь перемен и раздвигаю границы возможного.

Я лучший друг тех, кто ценит индивидуальный подход.

Я вдохновляю вас оказаться там, где вы хотите быть.

Я зеркало. Я бодрое утро, счастливый день
и безмятежный вечер. Я — ваши семейные фото,
эхо вашего смеха, олицетворение ваших удач и успехов.

Я дерзость быть собой каждый день.

Я красота повседневности.

Я тот, кому вы доверяете самое сокровенное.

Я — это вы. Я охраняю, поддерживаю,
мотивирую.



LeePrime Residences Polyana Sochi

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОГНОЗ

UPGRADE

STUDIO

VS

1 ROOM APARTMENTS

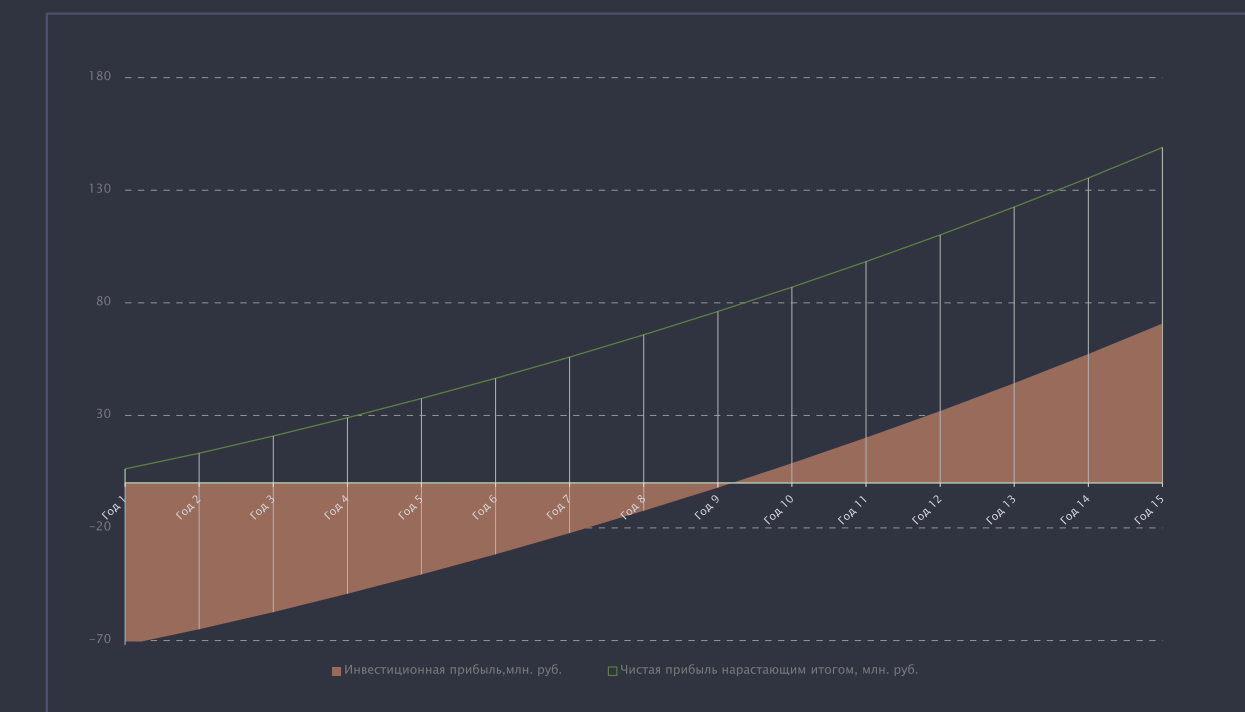
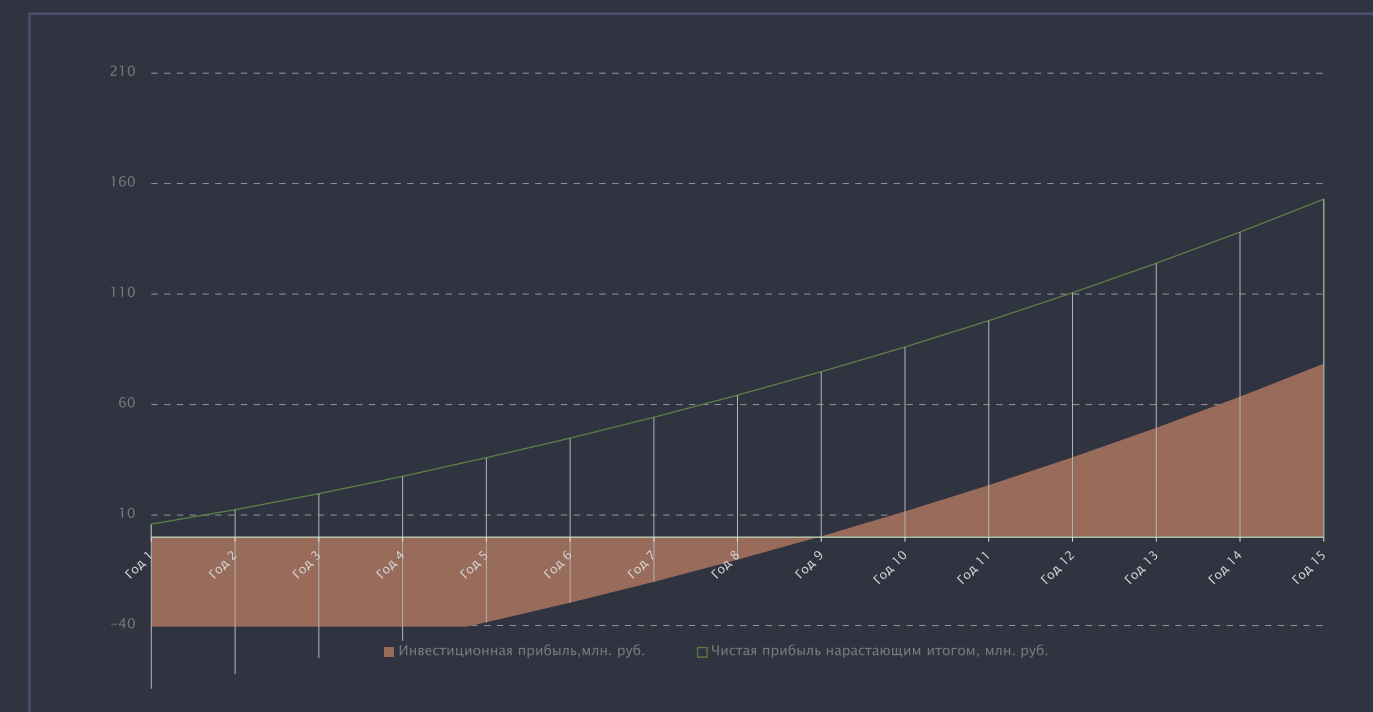
Средний тариф (ADR), руб.
Загрузка юнита
Доход юнита, млн.руб.
Операционные затраты (~30%), включая доверительное управление лотом, млн.руб.
Текущие расходы, млн. руб.
Операционная прибыль (EBITDA), млн.руб.
Налог на доход (6%) ¹ , млн.руб.
Налог на имущество (0,5%), млн.руб.
Чистая прибыль, млн.руб.
Капитализация (6%), млн.руб.
Чистая прибыль с учетом коммерциализации, млн.руб.
Чистая прибыль нарастающим итогом, млн.руб.
Инвестиционная доходность лота

Год 1	Год 9
от 12 544	от 21 266
от 74%	от 89%
от 3,39	от 6,88
от 1,02	от 2,06
0,48	0,71
от 1,89	от 4,10
0,11	0,25
0,37	0,37
от 1,40	от 3,48
от 4,47	от 7,12
5,87	10,60
5,87	74,84
от 7,9%	от 14,2%

Год 1	Год 9
от 14 425	от 24 453
от 69%	от 83%
от 3,65	от 7,42
от 1,10	от 2,23
0,50	0,74
от 2,05	от 4,45
0,12	0,27
0,39	0,39
от 1,54	от 3,79
от 4,69	от 7,48
6,23	11,27
6,23	79,53
от 8,0%	от 14,4%

¹ - указан налог на доход физических лиц согласно действующей ставке Налогового законодательства РФ.

*не является публичной офертой





LeePrime Residences Polyana Sochi

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОГНОЗ

UPGRADE

2 ROOMS APARTMENTS VS 3 ROOM APARTMENTS

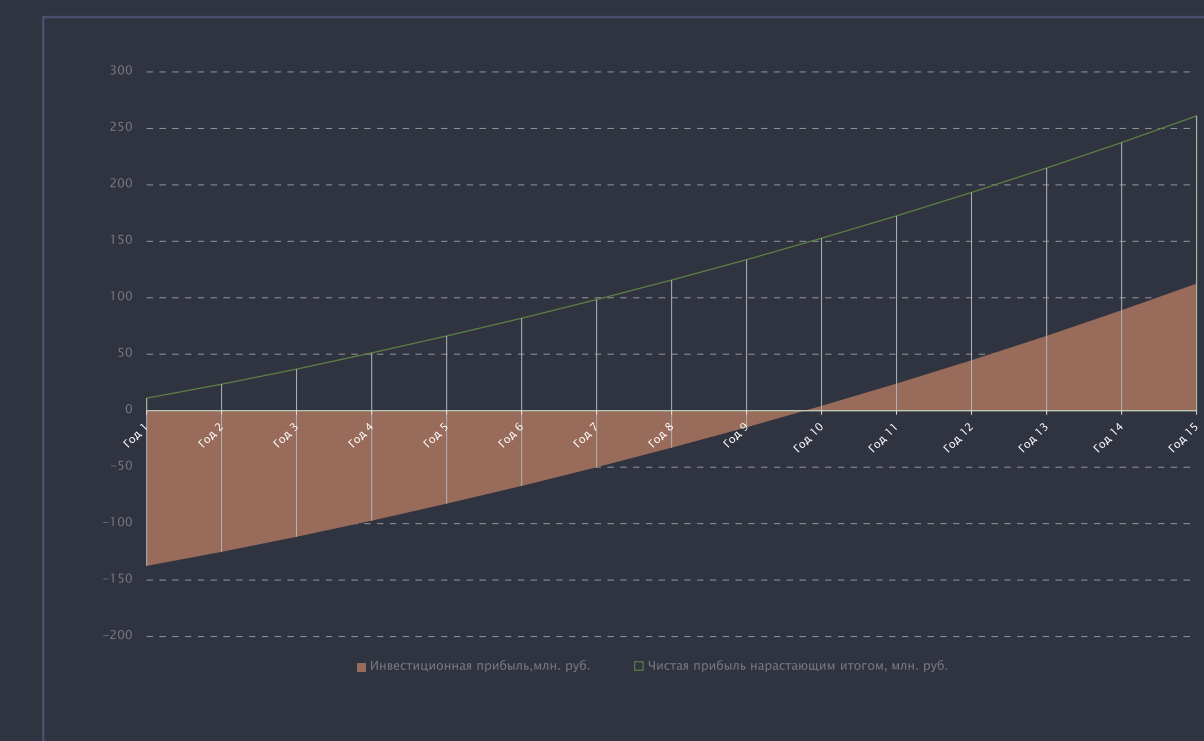
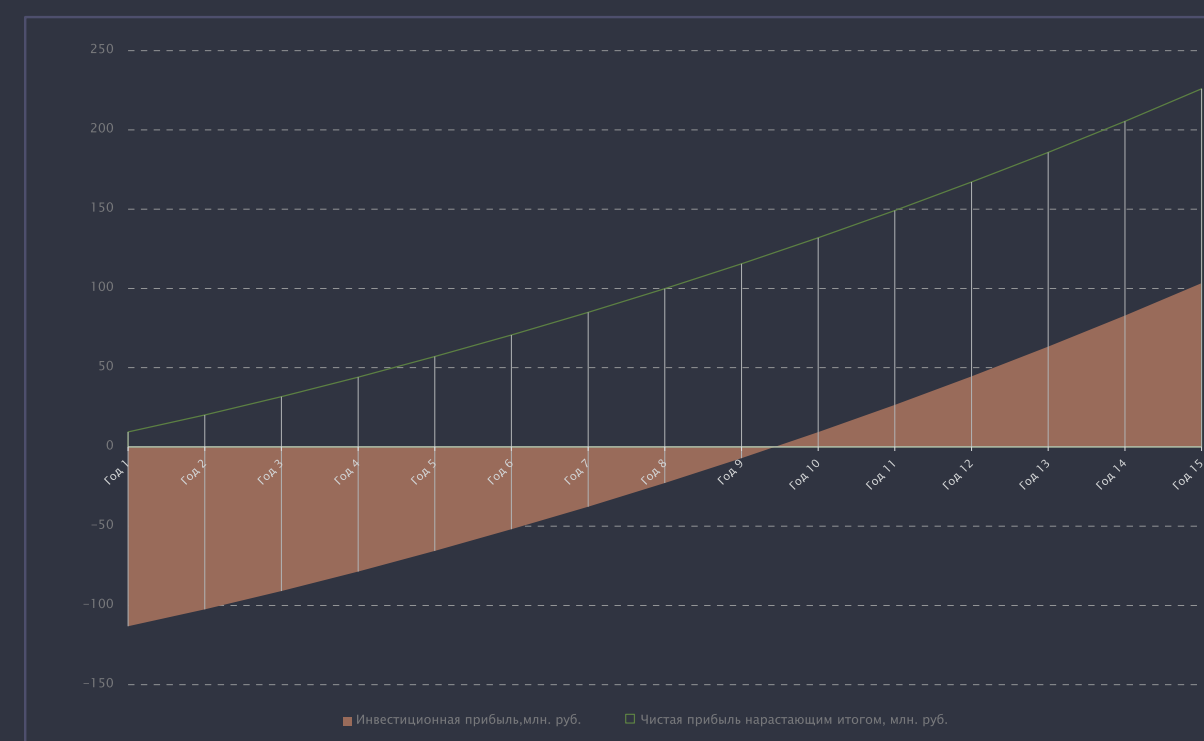
Средний тариф (ADR), руб.
Загрузка юнита
Доход юнита, млн.руб.
Операционные затраты (~30%), включая доверительное управление лотом, млн.руб.
Текущие расходы, млн. руб.
Операционная прибыль (EBITDA), млн.руб.
Налог на доход (6%) ¹ , млн.руб.
Налог на имущество (0,5%), млн.руб.
Чистая прибыль, млн.руб.
Капитализация (6%), млн.руб.
Чистая прибыль с учетом коммерциализации, млн.руб.
Чистая прибыль нарастающим итогом, млн.руб.
Инвестиционная доходность лота

Год 1	Год 10
от 22 577	от 40 187
от 65%	от 79%
от 5,40	от 11,57
от 1,62	от 3,47
0,86	1,33
от 2,92	от 6,76
0,18	0,41
0,61	0,61
от 2,13	от 5,74
от 7,36	от 12,43
9,49	18,17
9,49	139,06
от 7,7%	от 14,8%

Год 1	Год 10
от 25 089	от 44 658
от 62%	от 74%
от 5,66	от 12,12
от 1,70	от 3,64
0,84	1,30
от 3,12	от 7,19
0,19	0,43
0,74	0,74
от 2,19	от 6,01
от 8,91	от 15,05
11,10	21,07
11,10	161,34
от 7,5%	от 14,2%

¹ - указан налог на доход физических лиц согласно действующей ставке Налогового законодательства РФ.

*не является публичной офертой





LeePrime Residences Polyana Sochi

В ЦИФРАХ

Первый операционный год (справочно)

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	1 Год
Средний тариф (ADR), руб.	27 856	24 174	18 929	11 474	13 644	12 280	13 508	13 213	11 176	10 466	10 353	15 554	15 849
Studio	22 052	19 126	14 978	9 087	10 799	9 716	10 693	10 461	8 843	8 282	8 192	12 308	12 544
1 bed Apt	25 360	21 995	17 225	10 449	12 418	11 174	12 296	12 030	10 169	9 524	9 420	14 154	14 425
2 bed Apt	39 694	34 427	26 960	16 356	19 437	17 489	19 247	18 830	15 917	14 907	14 745	22 155	22 577
3 bed Apt	44 105	38 252	29 956	18 173	21 597	19 432	21 385	20 922	17 685	16 564	16 383	24 616	25 089
Загрузка, %	85,3%	85,4%	80,7%	58,3%	58,3%	62,9%	71,9%	76,3%	62,9%	67,3%	53,9%	67,3%	69,2%
Studio	91,2%	91,2%	86,4%	62,4%	62,4%	67,2%	76,8%	81,6%	67,2%	72,0%	57,6%	72,0%	73,9%
1 bed Apt	85,5%	85,5%	81,0%	58,5%	58,5%	63,0%	72,0%	76,5%	63,0%	67,5%	54,0%	67,5%	69,4%
2 bed Apt	80,8%	80,8%	76,5%	55,3%	55,3%	59,5%	68,0%	72,3%	59,5%	63,8%	51,0%	63,8%	65,5%
3 bed Apt	76,0%	76,0%	72,0%	52,0%	52,0%	56,0%	64,0%	68,0%	56,0%	60,0%	48,0%	60,0%	61,8%
Доход апартаментов, руб	26 518 851	20 813 947	17 054 801	7 228 685	8 882 238	8 338 045	10 833 077	11 244 481	7 588 365	7 859 829	6 025 679	11 680 891	144 068 889
Studio	4 366 296	3 423 554	2 800 886	1 190 397	1 457 865	1 369 956	1 785 731	1 851 597	1 246 863	1 291 992	991 232	1 920 048	23 696 417
1 bed Apt	14 125 520	11 063 485	9 077 575	3 855 681	4 731 258	4 436 078	5 766 824	5 990 940	4 037 093	4 181 036	3 202 800	6 213 606	76 681 896
2 bed Apt	5 954 100	4 682 072	3 828 320	1 619 244	2 002 011	1 871 323	2 425 122	2 523 220	1 703 119	1 773 933	1 356 540	2 636 445	32 375 449
3 bed Apt	2 072 935	1 644 836	1 348 020	563 363	691 104	660 688	855 400	878 724	601 290	612 868	475 107	910 792	11 315 127

		Studio	1 Room Apt	2 Room Apt	3 Room Apt
Площадь лота	м ²	39,61	41,60	74,27	72,31
Ср. стоимость кв/м Апартамента	млн.руб.	1,88	1,88	1,65	2,05
Стоимость лота	млн.руб.	74,46	78,19	122,61	148,51
Возврат инвестиций (с учётом капитализации)	лет	9	9	10	10
Процент доходности (с уч. капитализации)	%	13,7%	13,9%	13,4%	12,9%
Прибыль после выхода на точку окупаемости (с учётом капитализации)	млн.руб.	10,60	11,27	18,17	21,07

*не является публичной офертой





ЕДИНЫЙ ПЛАТЕЖ В 1 КЛИК

реклама, продвижение, ФОТ
и сопутствующие затраты
- у Управляющей компании

% вознаграждения
дифференцирован
применительно к каждой
категории юнита



ПРИНЦИП «ЕДИНОГО ОКНА»

для всех
цифровых решений

Личный кабинет собственника,
доступный 24/7



СОВЕРШЕННЫЙ СЕРВИС

Широкий набор
дополнительных услуг
и консьерж-сервис

От бронирования столика
и покупки ski pass, до уборки
и технического
обслуживания юнита

*¹-за исключением затрат на содержание здания
(квитанция) и оплаты коммунальных платежей*

residences

Наименование услуги	Описание услуги
Программа лояльности LeePrime Group	Привилегированная карта собственника апартаментов, распространяющаяся на услуги объектов управляющей компании с выгодой от 5% до 25%.
Сопровождение по сдаче апартаментов в аренду	Поиск арендаторов, организация показов, взаимодействие с арендаторами – заключение договоров, заселение, регистрация, контроль эксплуатации жилья.
СПА–комплекс The Garden Spa&Wellness (на территории объекта LeePrime ski club Estosadok Sochi) <div style="text-align: center;">ЕДИНАЯ КАРТА ЛОЯЛЬНОСТИ</div>	Карта лояльности резидентов и собственников с выгодой от 5% до 25%: на гостевое посещение, на перечень спа-уходов, на продукцию ритейла.
Услуги ресторана итальянской кухни (на территории объекта LeePrime ski club Estosadok Sochi)	Карта лояльности собственников апартаментов, распространяющаяся на услуги и продукцию ресторана.
Круглосуточный консьерж-сервис	Заказ еды из ресторанов, заказ продуктов из магазина, заказ билетов, вызов такси, понос багажа, получение и отправка почты, заказ курьера, заказ цветов.
Услуги прачечной, аквачистка (по прайсу)	Аквачистка вещей, глажка, доставка в апартаменты.
Услуги клининга (по прайсу)	Уборка разного уровня сложности, химчистка мягкой мебели и мойка дополнительных предметов.
Услуги бизнес-центра (по прайсу)	Услуги ксерокопии и сканирования документов.
Хранение багажа (по прайсу)	Предоставление места хранения спортивного инвентаря, автомобильных шин, колясок, хранение сезонных вещей и т.д.

КОМПЛЕКСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



- Привилегии на проекты и услуги управляющей компании LeePrime Group и партнёров;
Инвестирование в капитализацию;
- Оказание сервисных услуг, согласно гостиничным стандартам;
Предоставление и регулярная смена белья и косметических принадлежностей;
- Услуги клининга на постоянной основе.



Оснащение апартаментов включает:

- косметику,
- текстиль,
- банные принадлежности,
- аксессуары.



LeePrime[®] collection

MEDVEZHJIJ UGOL HEALING RESORT



Healing resort 5*

Кадастровый номер: 23:49:0511001:61



Номерной фонд: 116 номера

- Standard 81 (19-26 м²)
- Suite 1 (120 м²)
- Superior 18 (31 м²)
- Garden Suite 4 (62 м²)
- Junior Suite 10 (42,5 м²)
- Premium Suite 2 (51 м²)



Ресторан: основной ресторан 295 м², VIP-зал 40 м²;



СПА-комплекс The Garden Holistic Retreat: 2 000 м²;



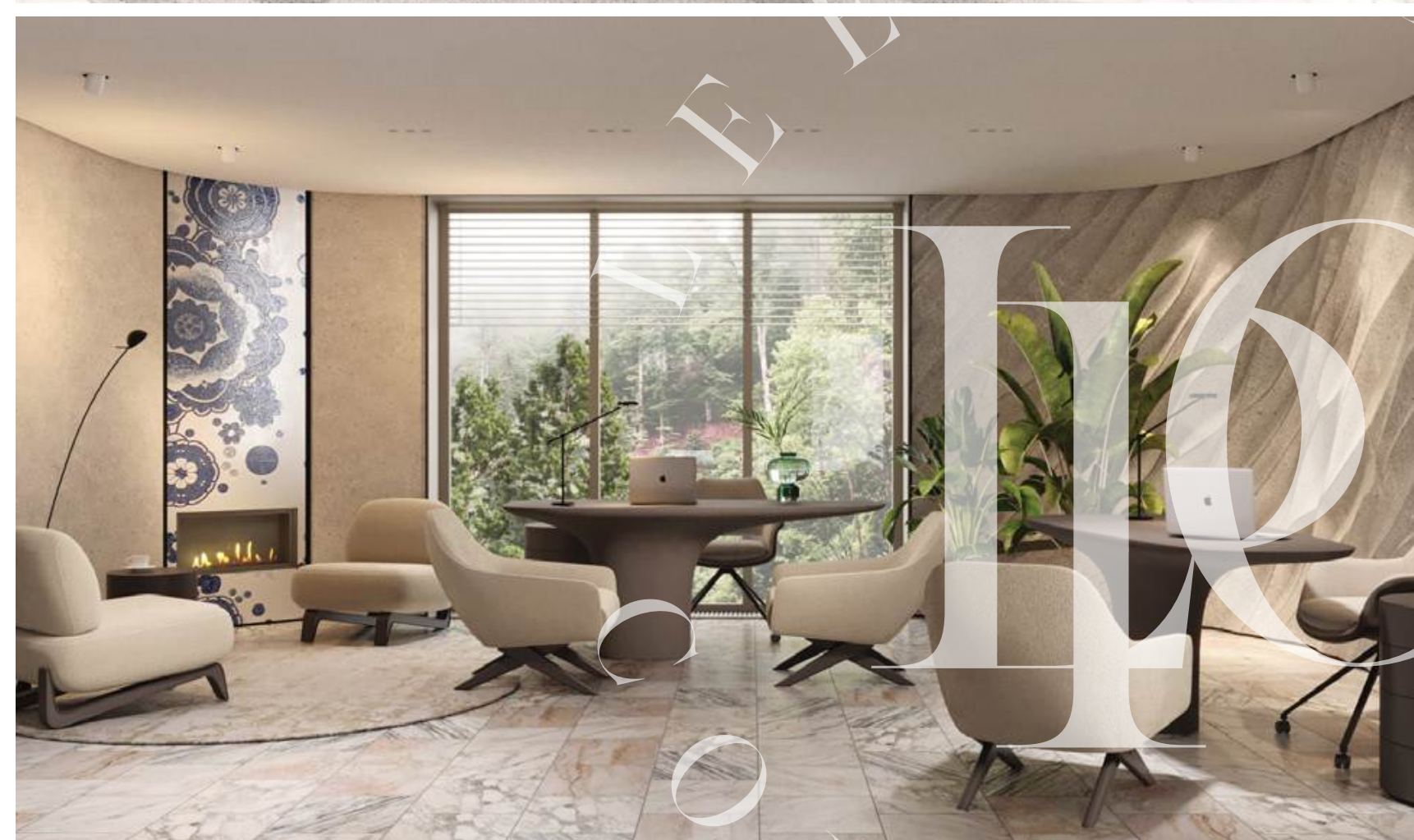
Медицинский центр LeePrime Medical: 2 200 м²;



Медиацентр: зал-трансформер 200 м², welcom-зона 200 м²;



Дополнительная инфраструктура: Чайная комната 135 м²







LeePrime[®]
residences
Polyana Sochi

Клубный комплекс сервисных апартаментов
LeePrime Residences Polyana Sochi

LeePrime[®]
residences
Polyana Sochi

Клубный комплекс сервисных апартаментов
LeePrime Residences Polyana Sochi открывает лучшее
из двух миров на курорте Роза Хутор.



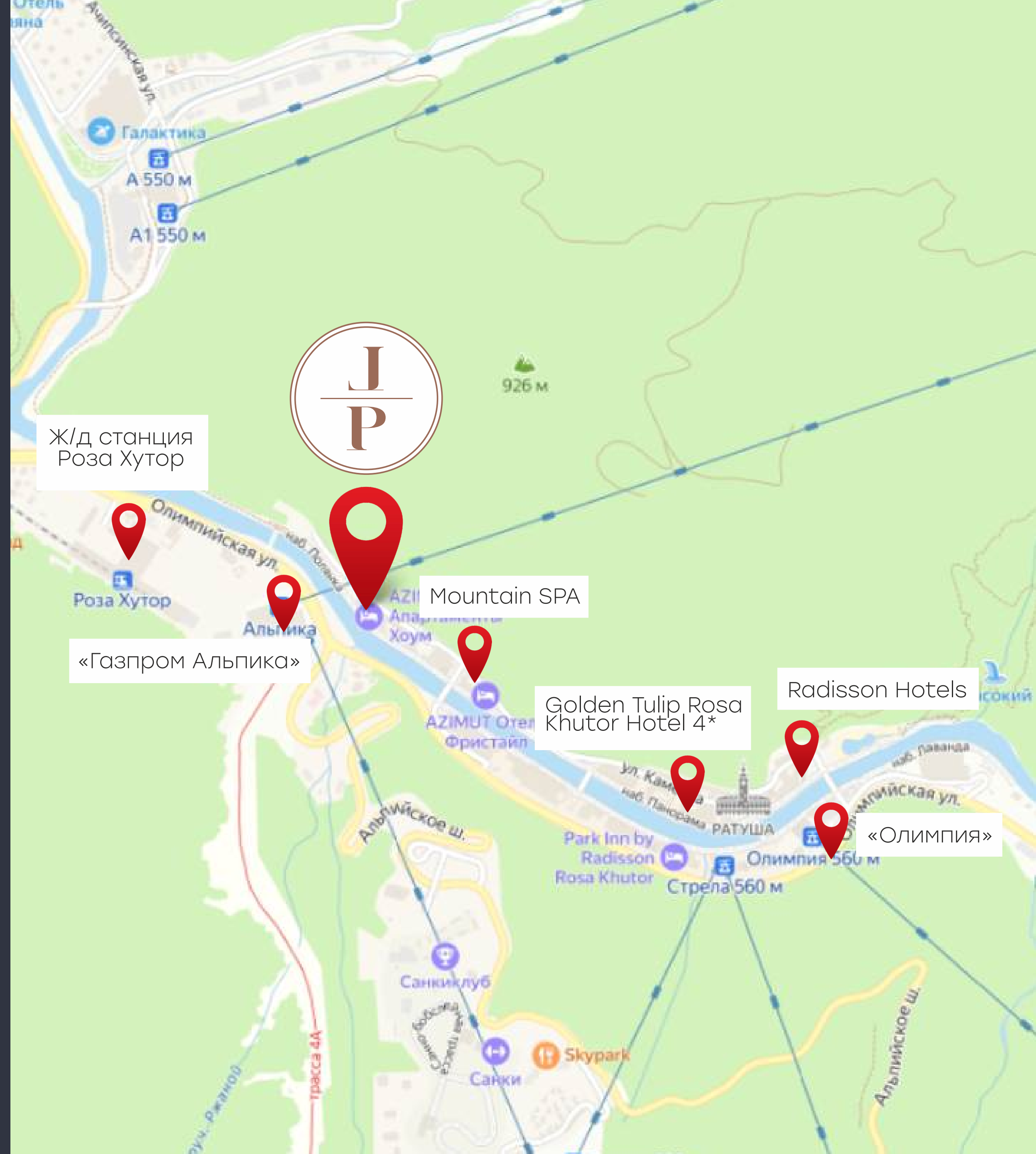
Сервисные апартаменты LeePrime Residents созданы для идеальной жизни
в горах, успешного бизнеса, сервиса на самом высоком уровне.



LeePrime Residences Polyana Sochi

ВЫСОТА ЛОКАЦИИ

- Привлекательность расположения максимально высокая. В непосредственной близости два отеля: Golden Tulip Rosa Khutor Hotel 4* и Radisson Hotel, Rosa Khutor 5*.
- В шаговой доступности кафе и рестораны, детские центры, магазины.
- Расстояние до канатной дороги 300 метров.
- В 1 км от апартаментов находится железнодорожная станция Роза Хутор.
- Ближайшие СПА-комплексы располагаются на расстоянии 100-200 м.





LeePrime Residences Polyana Sochi

ВНЕ ВРЕМЕНИ И МОДЫ

Архитектурный облик в единой концепции курорта, учитывает все последние тенденции.

Собственники апартаментов LeePrime Residents всегда будут обладателями ликвидной недвижимости, которая приносит стабильный доход, а также иметь возможность жить и отдыхать на лоне природы, оставаясь в центре бизнес и культурных событий.





LeePrime Residences Polyana Sochi

Премиальные апартаменты в горах

Дизайнеры проекта предлагают отойти от привычных стандартов и выбрать дизайн - проект, который подчеркнет индивидуальность собственника.

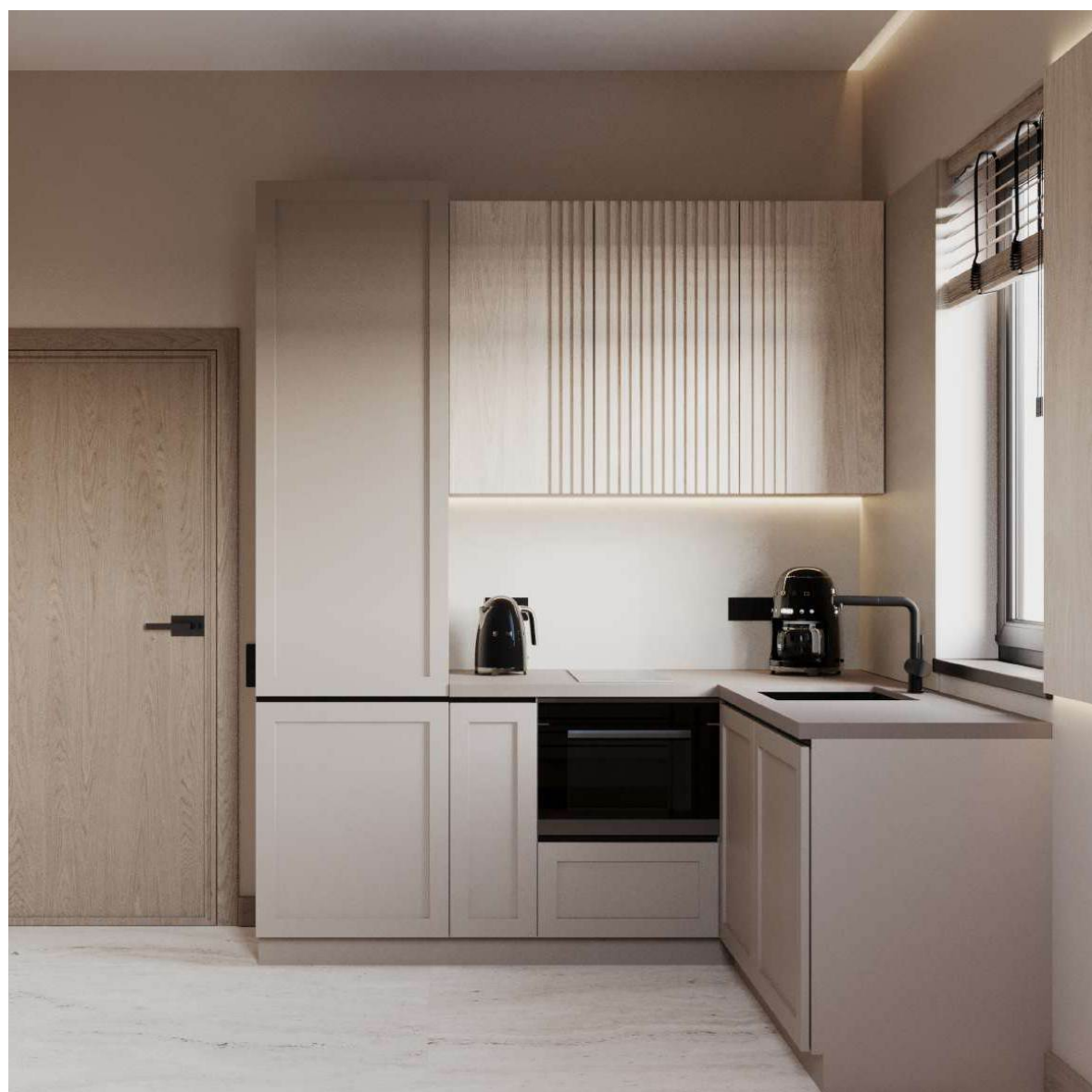
Предлагаемые к продаже лоты предлагают широкий выбор планировок и площадей от студий 26 м.кв. до просторных 3-комнатных апартаментов 140 м.кв.



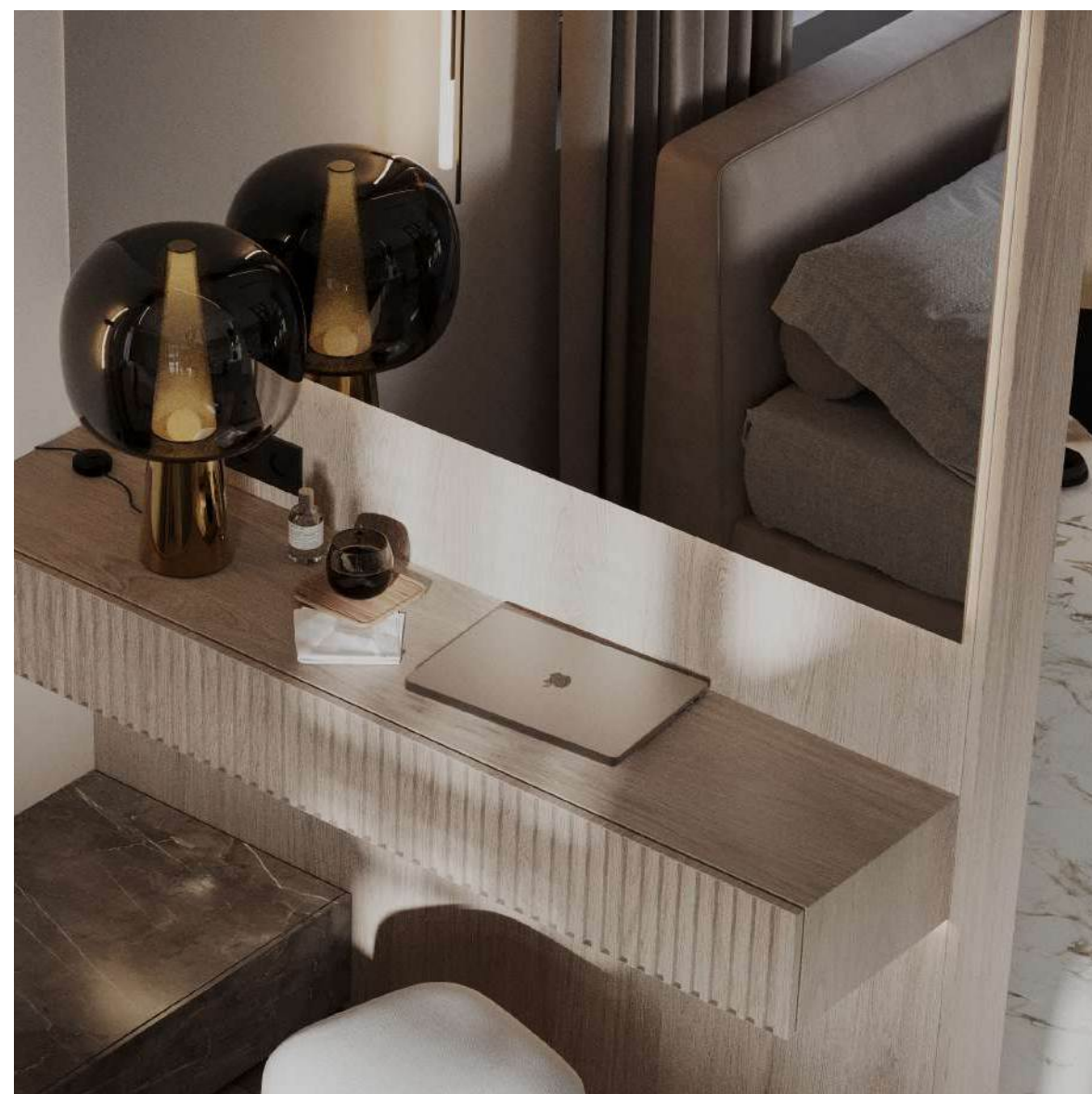


LeePrime Residences Polyana Sochi

Высокие стандарты безопасности и сервиса.



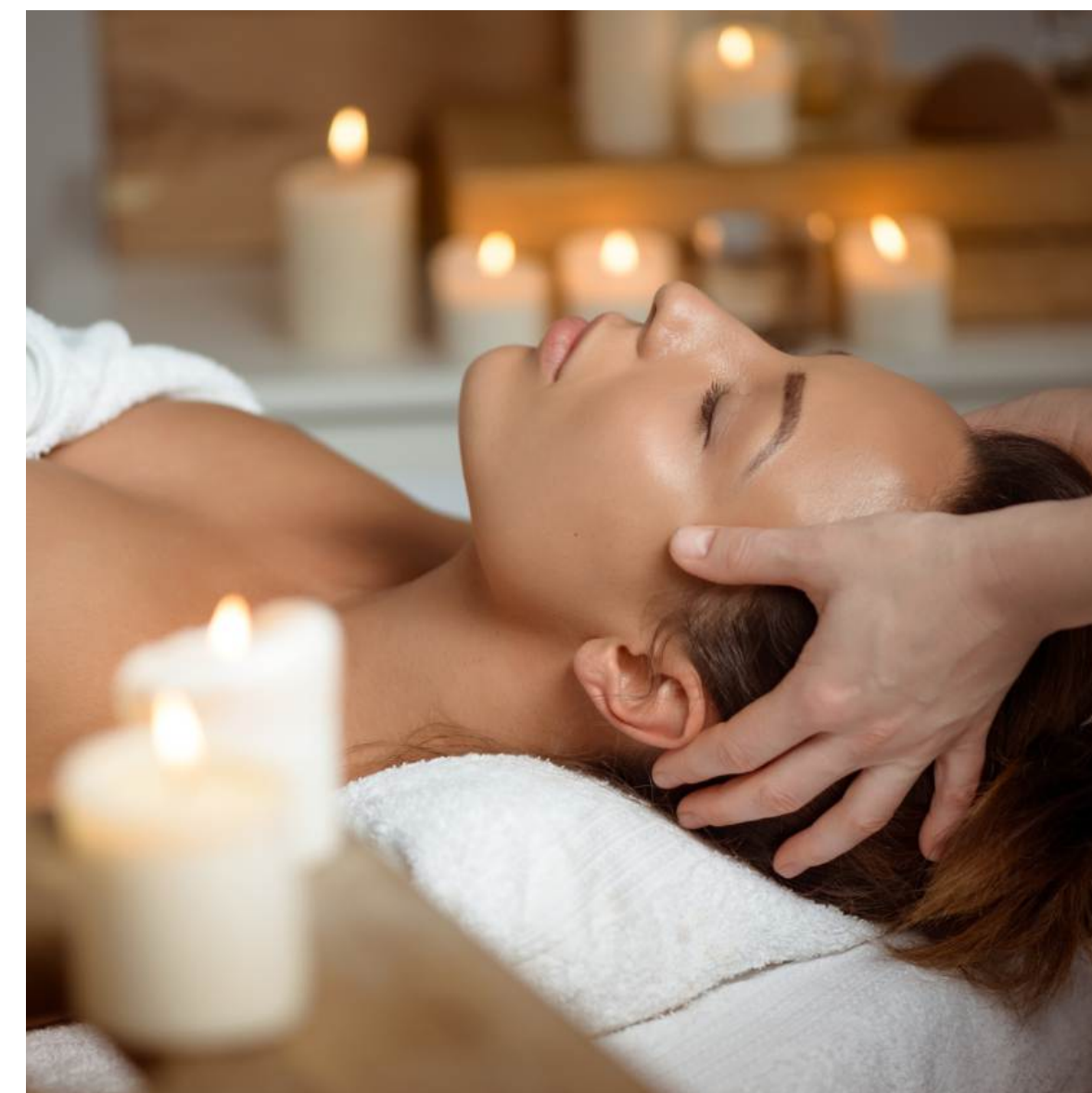
Готовые апартаменты будут оборудованы кухней, гардеробными системами, останется только выбрать элементы декора по своему усмотрению и уже завтра встречать рассвет на высоте 560 метров.



На всей территории обеспечен высокоскоростной интернет, чтобы всегда оставаться на связи. Услуги связи будут предоставлять два провайдера.



В любой ситуации, 24/7 с гостями и резидентами будет консьерж-служба: сдать белье в прачечную, сделать доставку в номер или уборку, необходим трансфер, поднос и хранение багажа. Для любителей горных лыж предусмотрено помещение для хранения спортивного инвентаря. Меню услуг поразит вас своим разнообразием и высокими стандартами обслуживания.

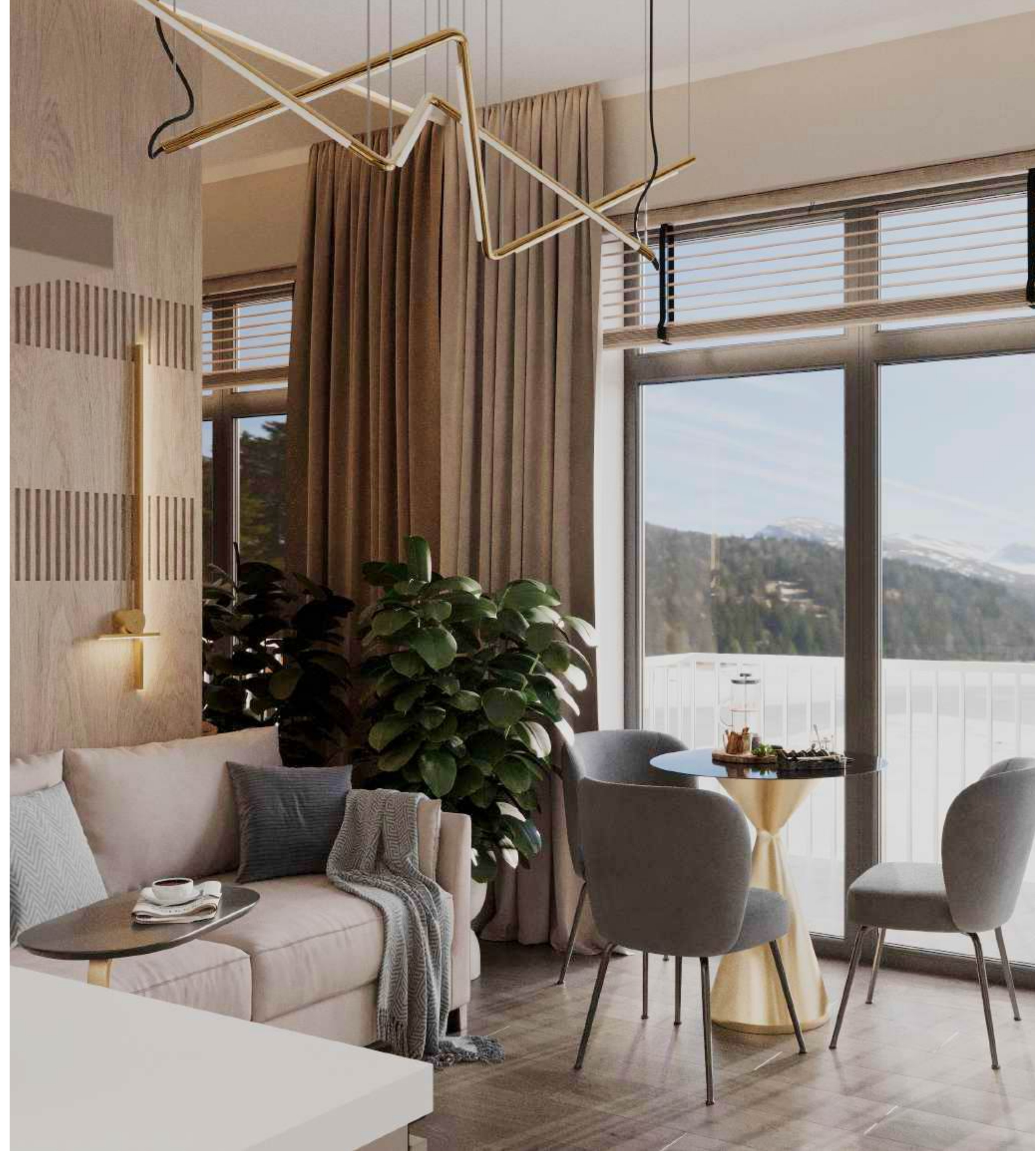
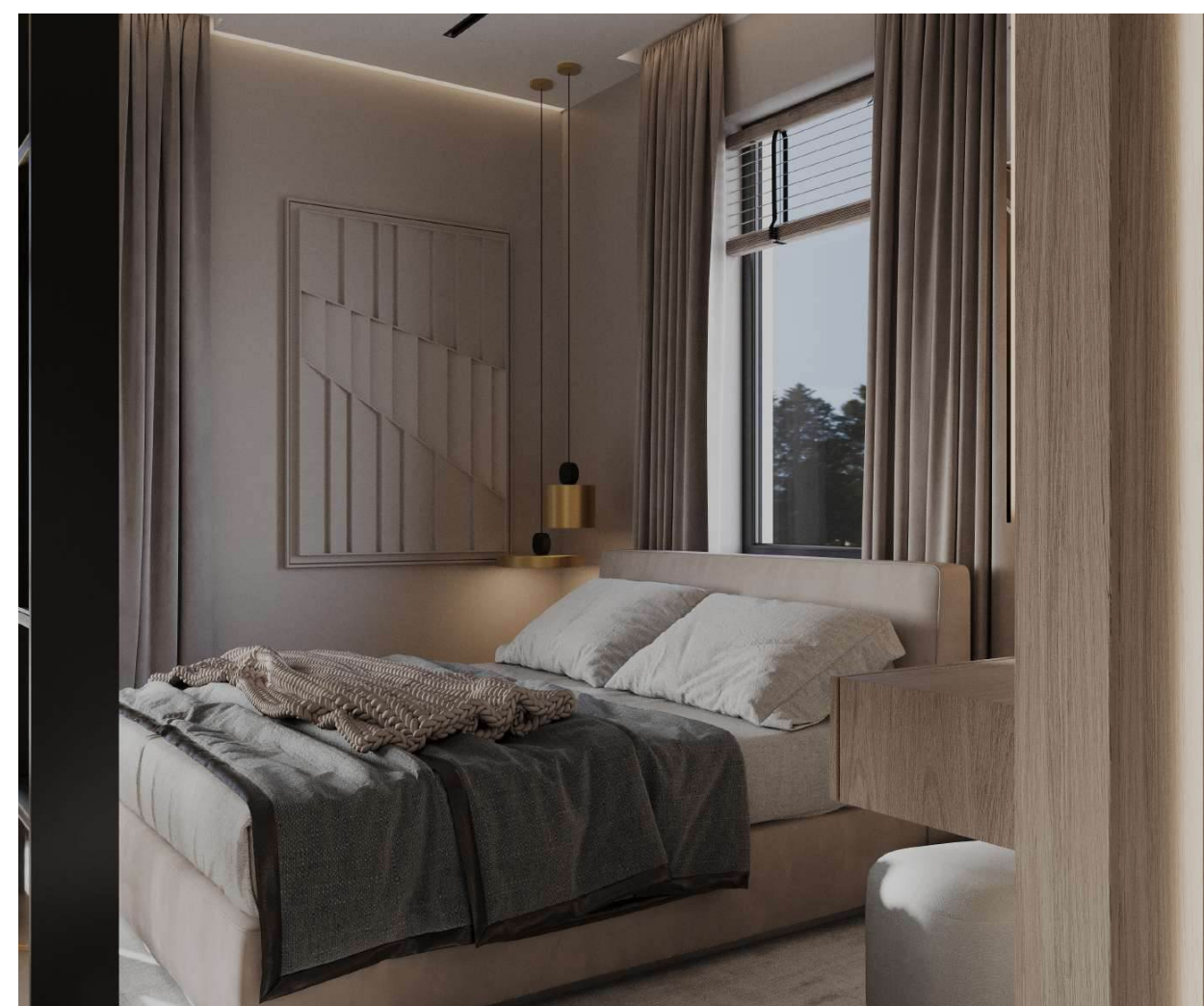
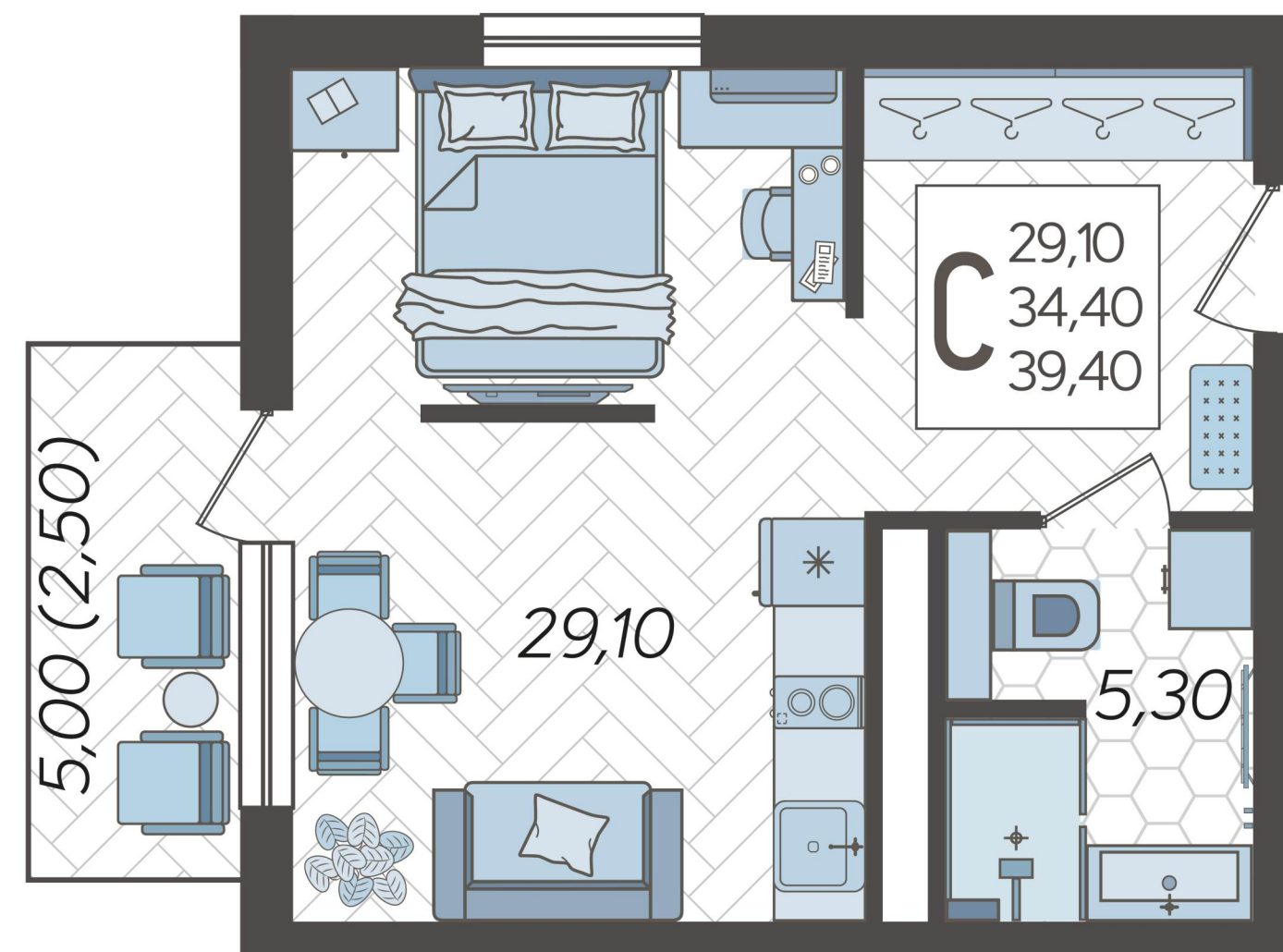


Каждому гостю и резиденту будет доступен полный сервис курорта «Роза Хутор» который идеально дополнит специальная программа клиентской лояльности отельного оператора LeePrime. Индивидуальные программы лечения и spa-процедуры от LeePrime Medical, посещение ресторана итальянской кухни и многое другое.



LeePrime Residences Polyana Sochi

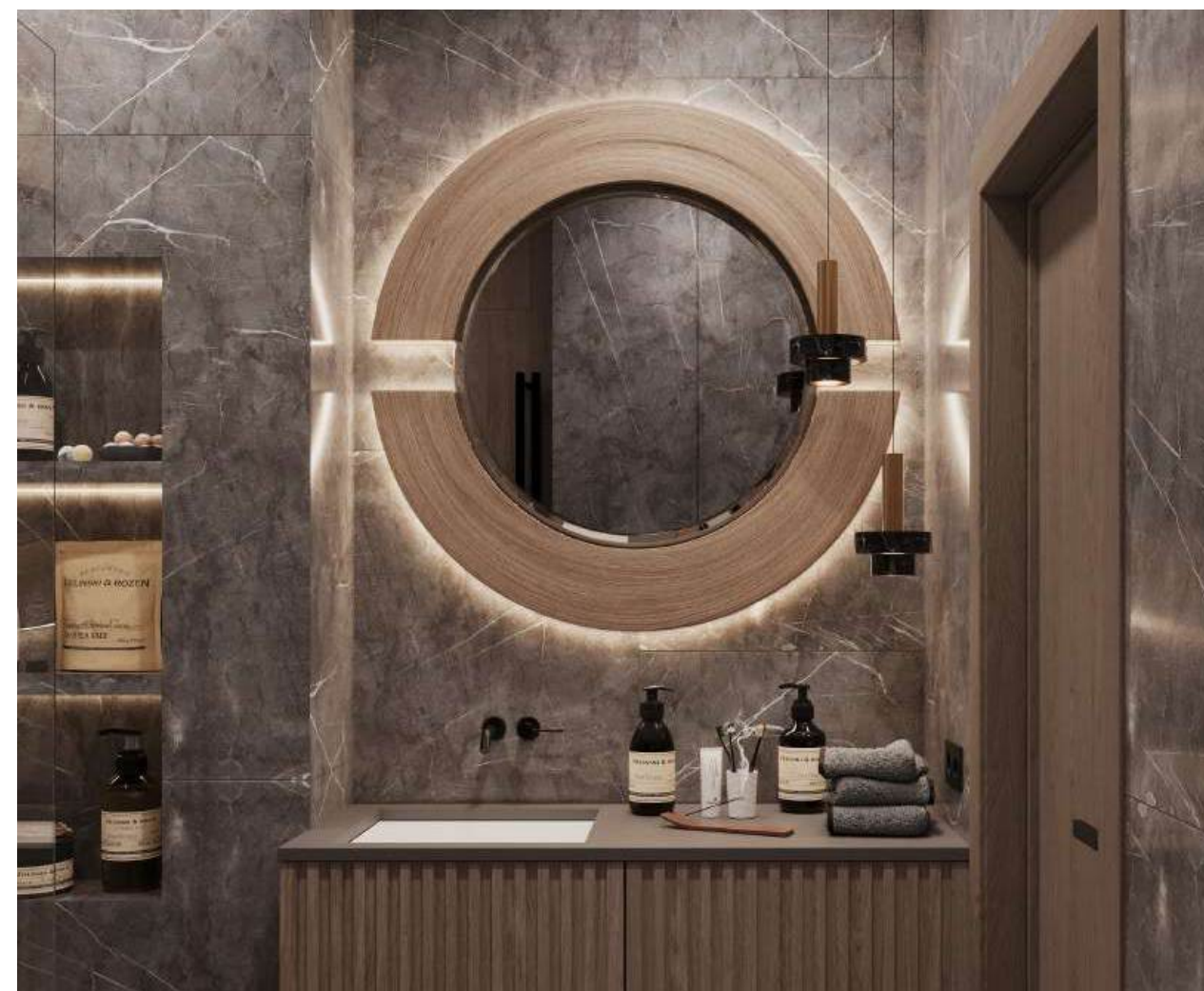
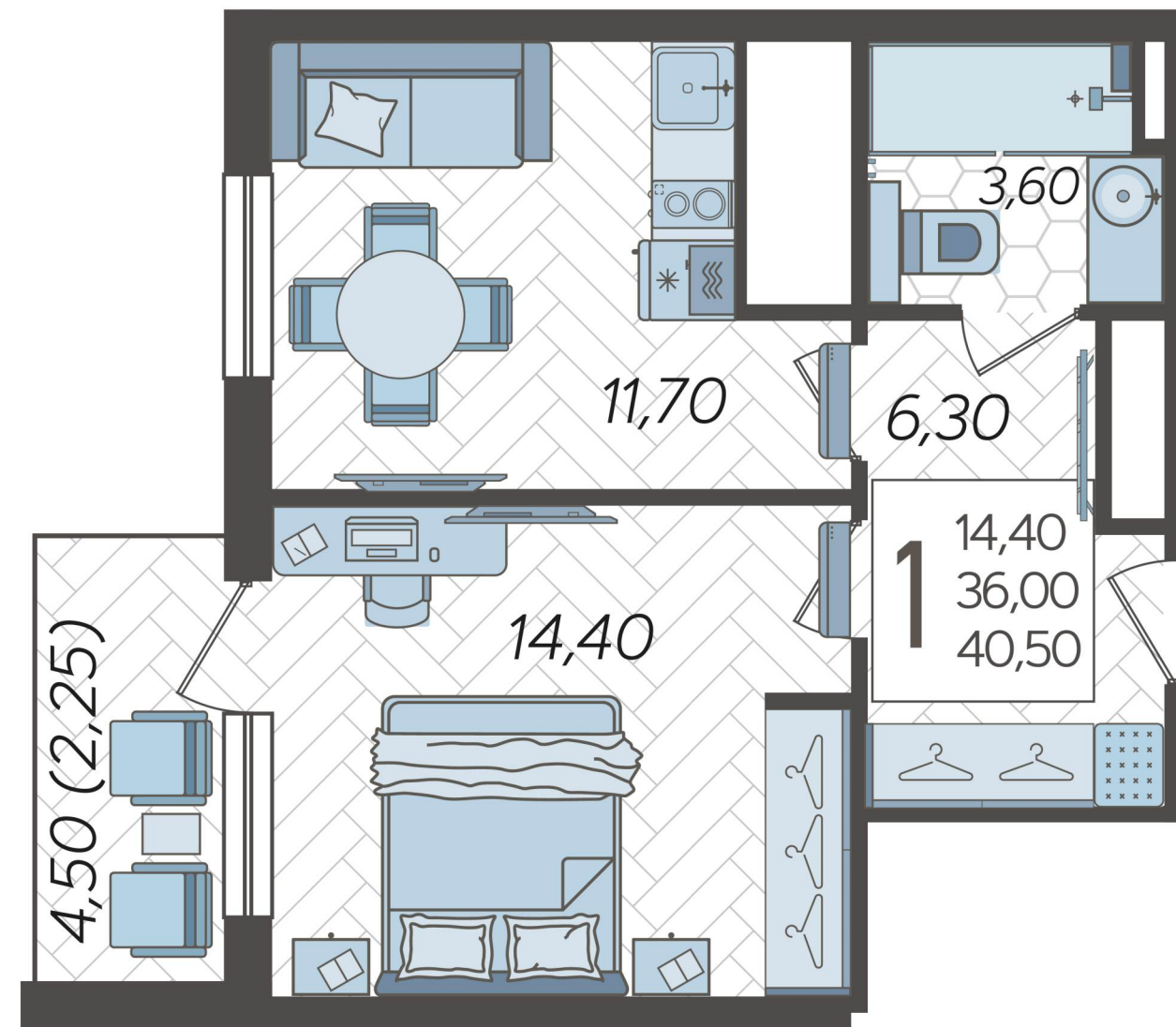
Студия





LeePrime Residences Polyana Sochi

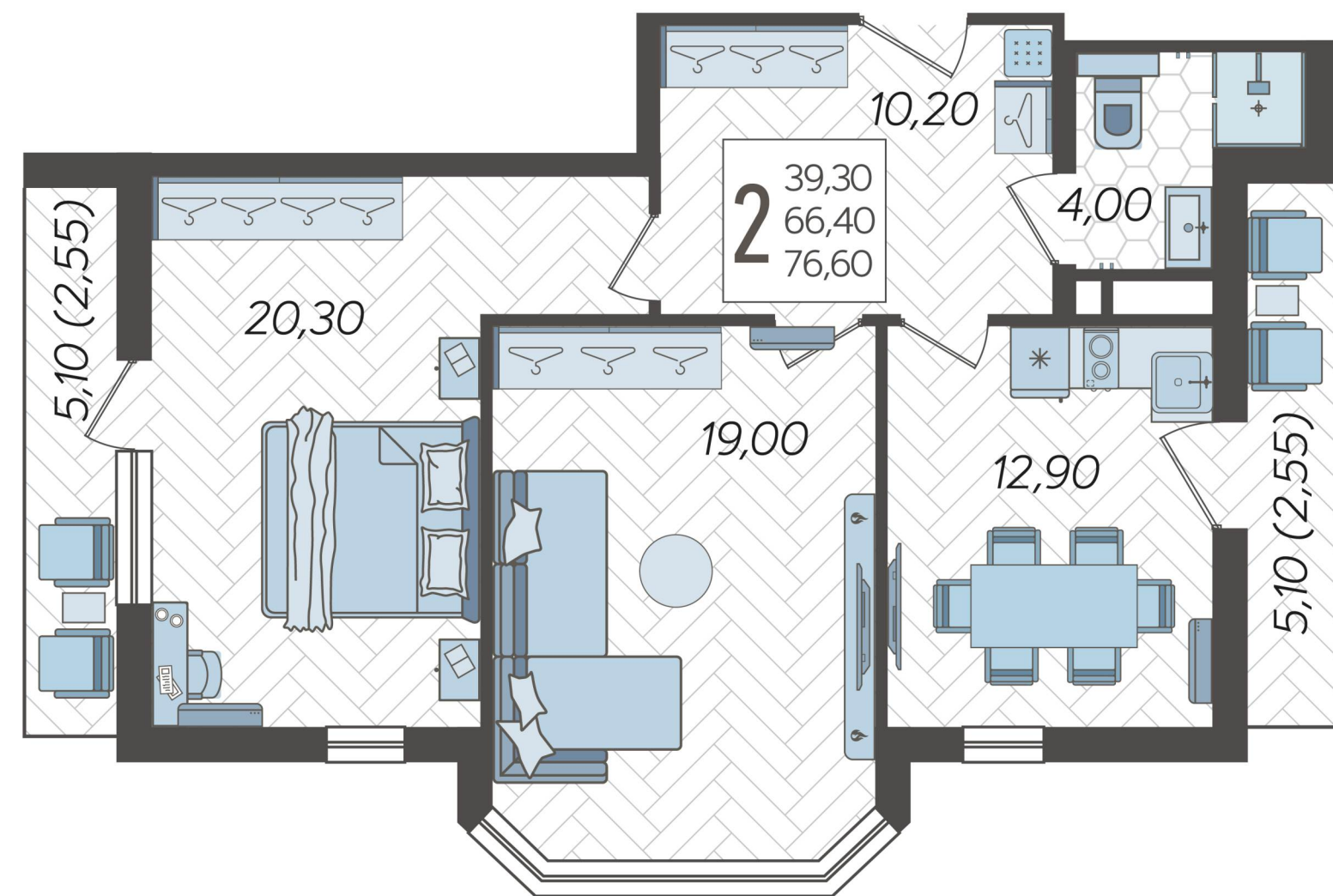
1-комнатная квартира





LeePrime Residences Polyana Sochi

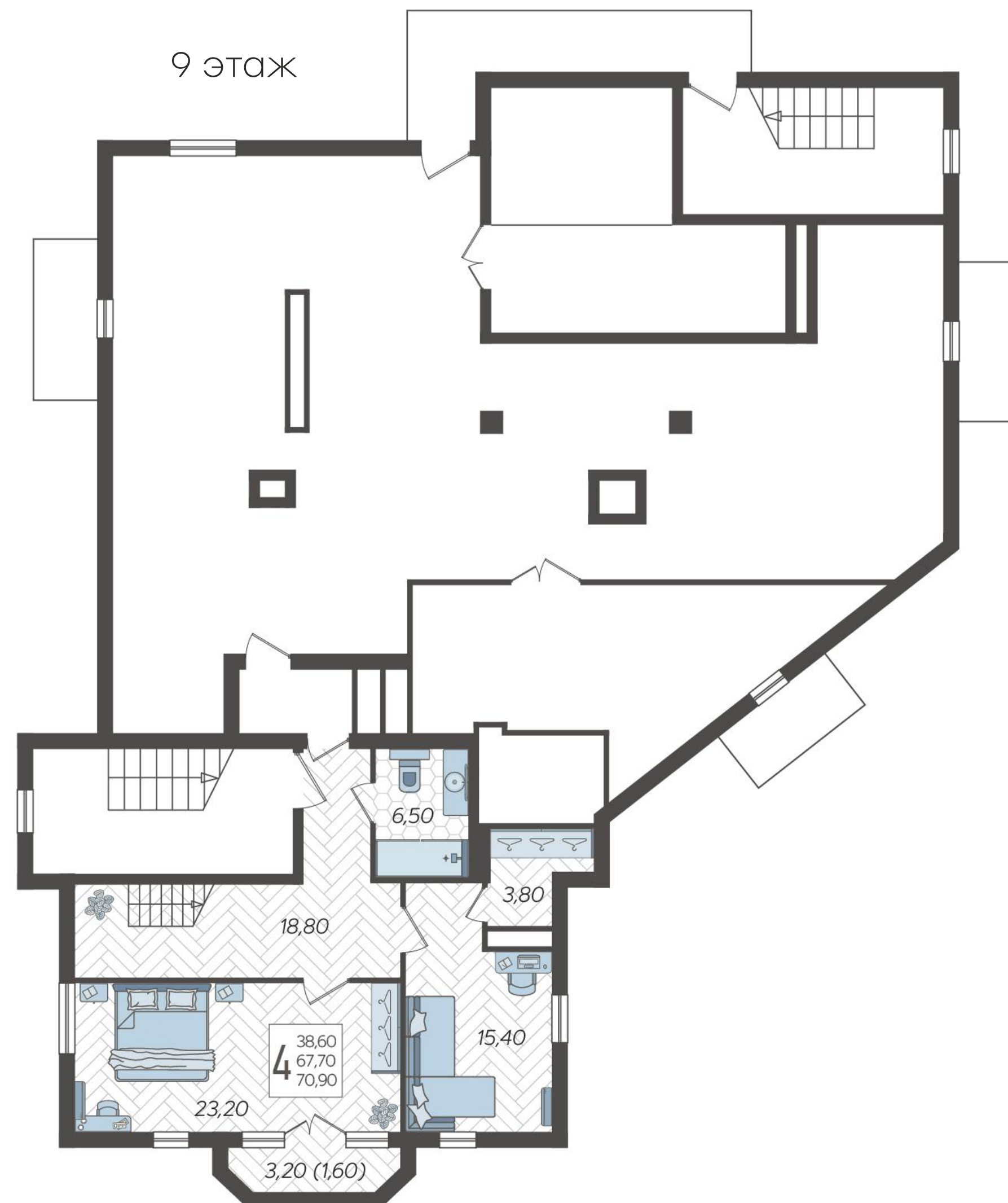
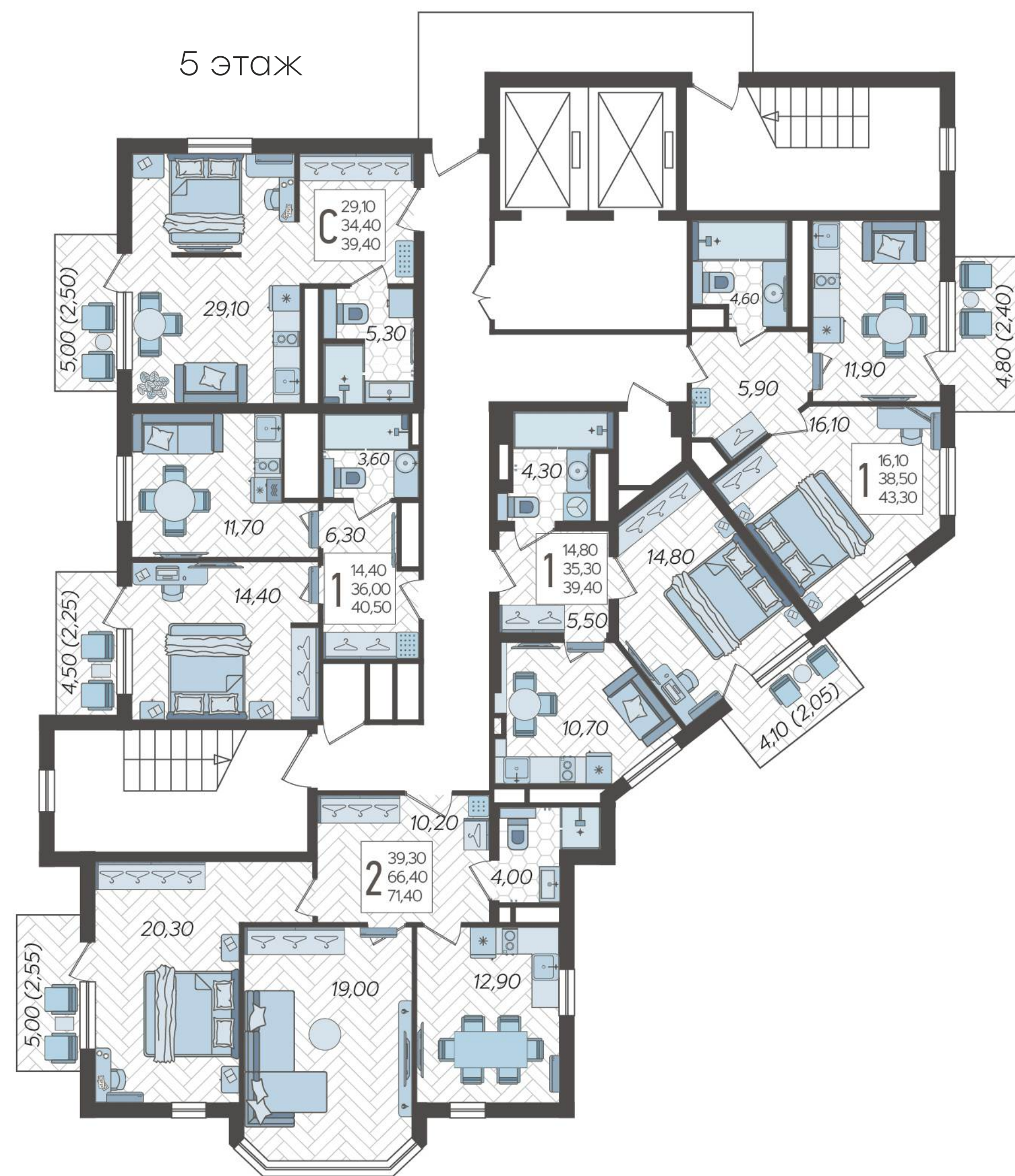
2-комнатная квартира





LeePrime Residences Polyana Sochi

Планировочные решения





LeePrime[®]

residences

Polyana Sochi



AVA^{GROUP}