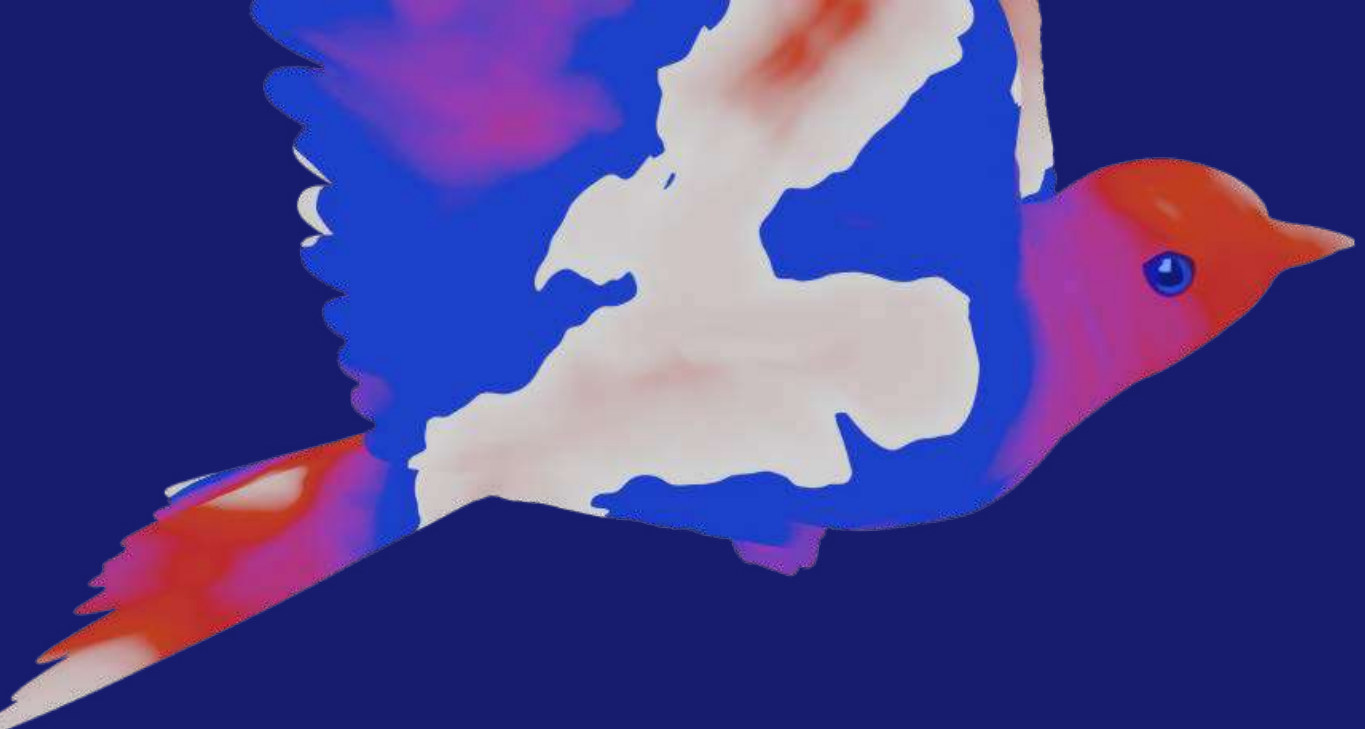




СИАЛИЯ

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС
COSMOS SELECTION СОЧИ СИАЛИЯ РЕЗОРТ



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОПЫТ БОЛЕЕ 10 ЛЕТ

ПОСТРОЕНО БОЛЕЕ 2 МЛН М² КОММЕРЧЕСКОЙ
И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ
И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

GRAVION



ЖК «РУБЛЕВО-АРХАНГЕЛЬСКОЕ»



ОФИСНЫЙ ЦЕНТР
«РОСТЕХ-СИТИ»

КЛУБНЫЙ ДОМ КЛАССА DE LUXE
Б.БРОННАЯ, Д.23



КЛУБНЫЙ ДОМ CULT



СИЛИЯ







СИЛАН

ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА – 4,5 ГА В ОКРУЖЕНИИ ТРОПИЧЕСКОГО САДА И КАСКАДА БАССЕЙНОВ



Площадь застройки 1,5 Га

Гостиничный комплекс:

425 отельных номеров –
для бизнес-инвесторов
(проживание до 30 дней
в году)

577 гостиничных номеров
– под управлением
гостиничного оператора
Cosmos Selection
(проживание без
ограничений)

99 пентхаусов

104 longevity-номера

**60 номеров в цифровом
отеле нового поколения**

- Приватная локация
- Удобная транспортная доступность
- Новые перспективы в связи с открытием трассы «ОБХОД АДЛЕРА» (Джубга-Сочи 2027)
- Аэропорт Адлер - 12 минут
- Центр Сочи - 20 минут (в 2029 году новая трасса)
- Сириус - 15 минут
- Красная Поляна - 30 минут в 2027 году новая трасса
- Лучшие пляжи - 10 минут





СТАТУС МИП ГОСУДАРСТВЕННЫЙ «ЗЕЛЕНЫЙ КОРИДОР»

Проекту Cosmos Selection Сочи Сиалия Резорт присвоен статус Масштабного инвестиционного проекта (МИП). Это высшая степень одобрения со стороны администрации Краснодарского края.

ЧТО ДАЕТ СТАТУС МИП ЗАСТРОЙЩИКУ И ИНВЕСТОРУ?

1. Приоритетный «зеленый коридор». Получение разрешения на строительство и подключение к инфраструктуре в ускоренном режиме. Без очередей.

2. Гарантия государства. Это актуальная страховка от задержек.

3. Высокий статус МИП. Государство лично заинтересовано в реализации проекта.

4. Юридическая чистота земли и документов. Это подтверждено на высшем уровне. Риски приостановки строительства или изъятия участка отсутствуют.

5. Неприкосновенность бюджета на строительство. Проект финансируется банком ДОМ.РФ, а средства дольщиков лежат на эскроу-счетах. Это означает, что деньги не могут быть потрачены на другие цели — исключительно на строительство вашего актива.

МИП — это не только статус. Это зеленый свет на всех этапах реализации, который превращает ваш инвестиционный риск в предсказуемую и надежную сделку.



СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



A man in a red tuxedo and a red hat is standing in a dense jungle, surrounded by large Monstera leaves. He is holding a white cloth and appears to be cleaning one of the leaves. The scene is lush and green, with sunlight filtering through the foliage.

Cosmos Selection

больше, чем 5 звезд



COSMOS SELECTION COM CHAVIRA RESORT

← ЛОББИ
← РЕСТОРАН
← ПАРКИНГ



Cosmos Selection — это линейка премиальных отелей в составе федерального гостиничного оператора Cosmos Hotel Group (входит в АФК «Система»)

№1

по объёму брендовых
запросов

20,9 млрд руб.

выручка по итогам
2025 года

11 500+

номеров в управлении
в 48 отелях

Адаптированные
стандарты между-
народного сервиса
и качества

Значительная экономия
издержек за счет
масштаба

Высокая заполняемость
благодаря корпоративным
контрактам с более 700
компаниями

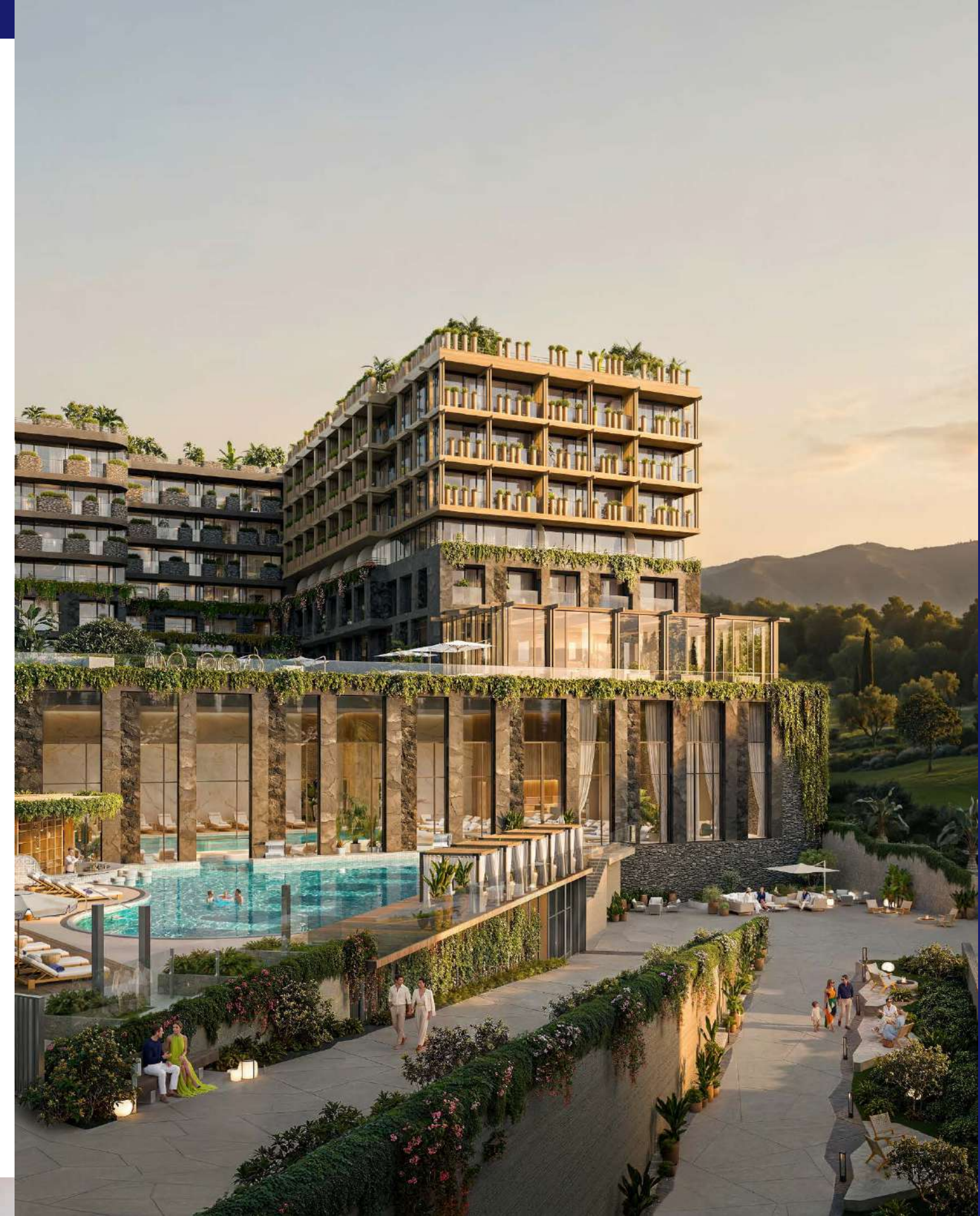
COSMOS SELECTION 5*

Эксклюзивная линейка
премиум-отелей

Первый COSMOS
Selection в Сочи, низкая
конкуренция среди
премиальных отелей

Ликвидный и надёжный актив,
доходность от отельного
управления — до 17%

Гарантия высоких стандартов
сервиса и высокой
заполняемости благодаря
корпоративным контрактам



15,6%

годовых — среднегодовая
доходность от отельного
управления

Расчет доходности										
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Количество дней	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Загрузка	40%	45%	55%	65%	65%	65%	65%	65%	70%	70%
ADR	28,000	29,960	32,057	34,301	36,702	39,271	42,020	44,962	48,109	51,477
Валовая выручка	4,088,000	4,920,930	6,435,483	8,137,961	8,707,618	9,317,151	9,969,352	10,667,206	12,291,904	13,152,337
Сумма инвестиций	31,008,775	31,008,775	31,008,775	31,008,775	31,008,775	31,008,775	31,008,775	31,008,775	31,008,775	31,008,775
Расходы на управление 50 %	2,044,000	2,460,465	3,217,741	4,068,980	4,353,809	4,658,576	4,984,676	5,333,603	6,145,952	6,576,169
Доход собственника от отеля	2,044,000	2,460,465	3,217,741	4,068,980	4,353,809	4,658,576	4,984,676	5,333,603	6,145,952	6,576,169
Годовая доходность в %	7%	9%	12%	15%	16%	17%	18%	19%	22%	24%
Накопленный доход собственника	2,044,000	4,504,465	7,722,206	11,791,187	16,144,996	20,803,571	25,788,247	31,121,850	37,267,802	43,843,971

Расчёты приведены для гостиничного номера 30,8 м²
Информация носит ознакомительный характер и не является публичной офертой

БОЛЬШИНСТВО НОМЕРОВ ИМЕЮТ ПРЯМЫЕ
ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ НА МОРЕ.

С 4 ЭТАЖА ОТКРЫВАЕТСЯ ЧИСТАЯ ЛИНИЯ ГОРИЗОНТА



КОМАНДА ПРОЕКТА

GRAVION

девелопер



финансовый
партнёр

cosmos
SELECTION

отельный
оператор



архитектура

WOWHAUS

ландшафт

SUPER
POSITION®

брендинг

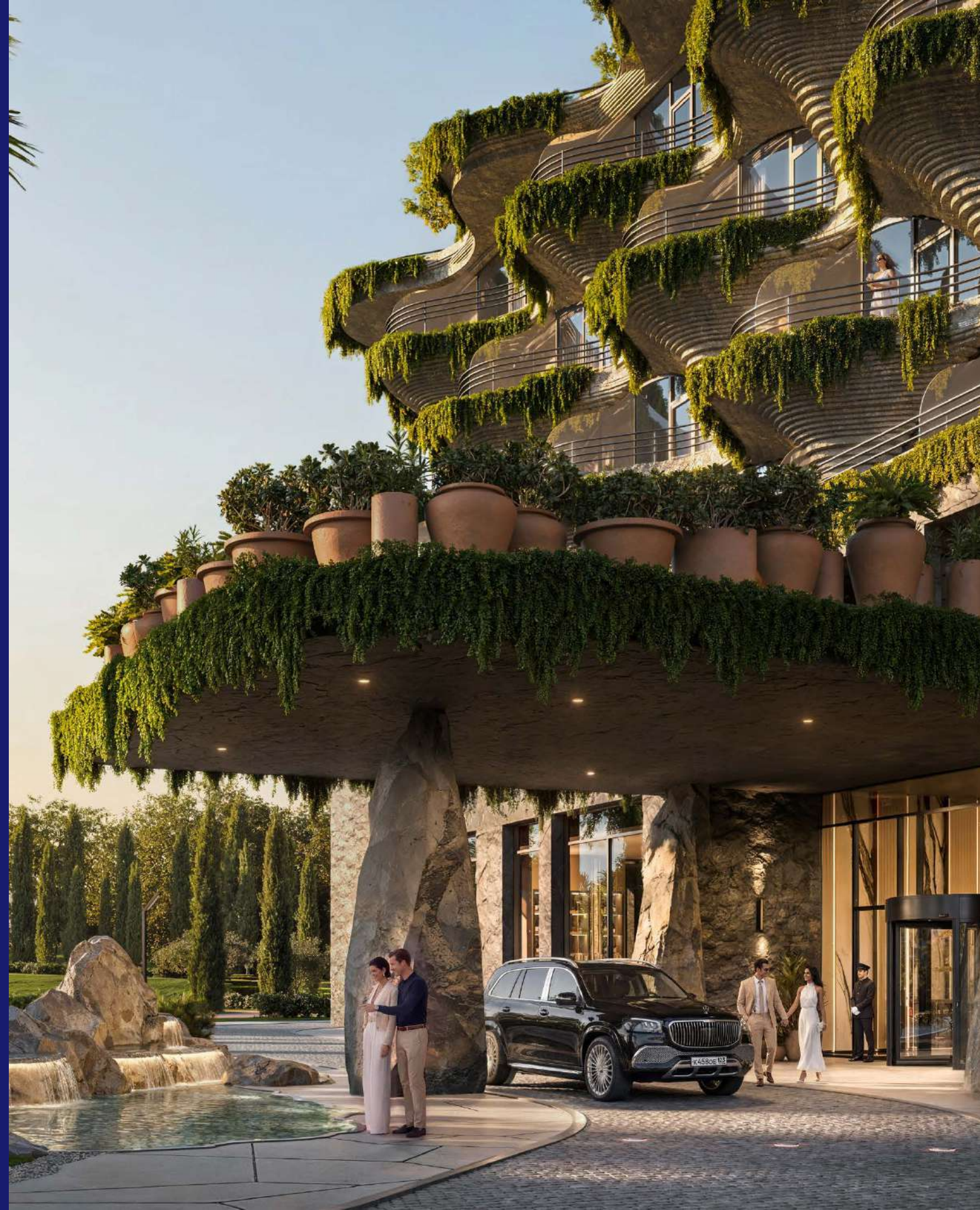
АРХИТЕКТУРА ОТ АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО "КРУПНЫЙ ПЛАН"

ПРОЕКТ БИЗНЕС-ЦЕНТРА В МОСКВЕ НА ПРОСПЕКТЕ ВЕРНАДСКОГО

Одно из ведущих
российских проектных
бюро полного цикла,
входящее в ТОП-30
рейтинга Forbes

Синергия авторского
архитектурного видения
и точного инженерного
расчета





ЭКСКЛЮЗИВНАЯ АРХИТЕКТУРА КАК ДРАЙВЕР ЦЕННОСТИ ПРОЕКТА



Уникальная архитектура — это не только эстетика, но и мощный инструмент формирования спроса и конкурентных преимуществ.

Формирует узнаваемый образ и усиливает бренд проекта.

Привлекает гостей благодаря яркому и запоминающемуся облику.

Выделяет объект среди конкурентов в условиях насыщенного рынка.

Повышает инвестиционную привлекательность, способствуя росту загрузки, среднего чека и стоимости актива.

Архитектурная уникальность напрямую влияет на востребованность, конкурентоспособность и долгосрочную ценность проекта.

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН ОТ WOWHAUS

Одно из крупнейших
российских бюро

17 лет работы, более 300
проектов в 8 странах

Авторы Крымской
набережной в Москве
и территории музея-
усадьбы
«Архангельское»

Обладатели престижных
российских
и международных наград



ОБРАЗ ЛАНДШАФТА

СЛИЯНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ПРИРОДЫ

ЗЕЛЕННЫЕ КОМНАТЫ

ЛОМАННЫЕ ЛИНИИ
И ГРАНИ



ПОЧВОПОКРОВНЫЕ



ГРАДАЦИЯ МАТЕРИАЛОВ



БУФЕРНЫЕ ПОСАДКИ



ЗЕЛЕННЫЙ ФОН



ГРАФИКА ОЗЕЛЕНЕНИЯ



ПРИРОДНЫЙ КРАЙ

ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ: БУФЕРНЫЙ ЛАНДШАФТ

Мы превратили особенность
локации в конкурентное
преимущество.

Задача: Отделить комплекс
от существующей застройки

Решение: Многоуровневый
ландшафтный экран от бюро
WOWHOUSE

Как это работает:
Плотная стена из
вечнозеленых кипарисов и
бамбука закрывает обзор на
внешние постройки до 3-4
этажа

Выше открывается чистое
небо и панорама моря
Взгляд вниз упирается не
в город, а в тропический сад.

БАЛАНС ФИЗИЧЕСКОГО И МЕНТАЛЬНОГО БЛАГОПОЛУЧИЯ

Лицензированный
медицинский центр
Longevity-центр
превентивной медицины
с anti-age - программами
2600 м²

SPA-комплекс 1 500 м²
с термальными зонами
и баннным комплексом



МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР 2600 м² — ЯКОРЬ ПРЕМИАЛЬНОГО СПРОСА

Лицензированный медицинский центр
| Longevity & Anti-Age | Косметология
Это не санаторный кабинет, а
полноценная клиника превентивной
медицины, ради которой гости готовы
приезжать круглый год:

Anti-age и longevity — программы
управления возрастом
Эстетическая косметология —
премиальные протоколы омоложения
Персональное врачебное
сопровождение и диагностика

Главное для инвестора:
Медицинский центр формирует
постоянный поток **платежеспособных
гостей**, которые выбирают отель не
только ради пляжа, но ради здоровья,
качества жизни и престижа. Это
гарантирует высокий средний чек и
стабильную загрузку вне сезона.

*Здесь лечат не болезни, а сохраняют
ресурс. Ради этого приезжают те, кто
привык выбирать лучшее.*





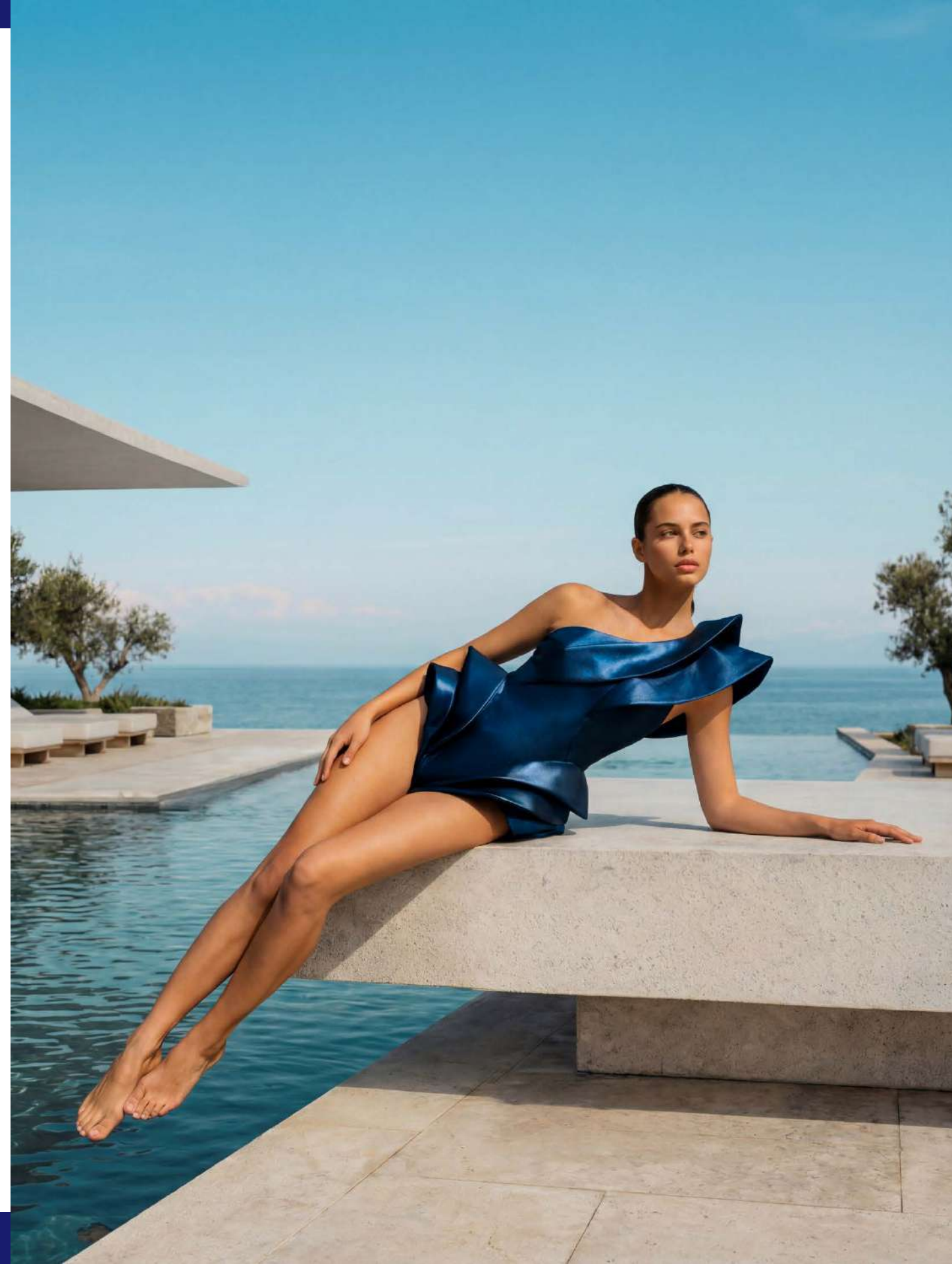
7 БАССЕЙНОВ ОБРАМЛЕННЫХ ПРИРОДОЙ

Подогреваемый бассейн

Бассейн с морской водой

Бассейн с гидромассажем

Детские бассейны







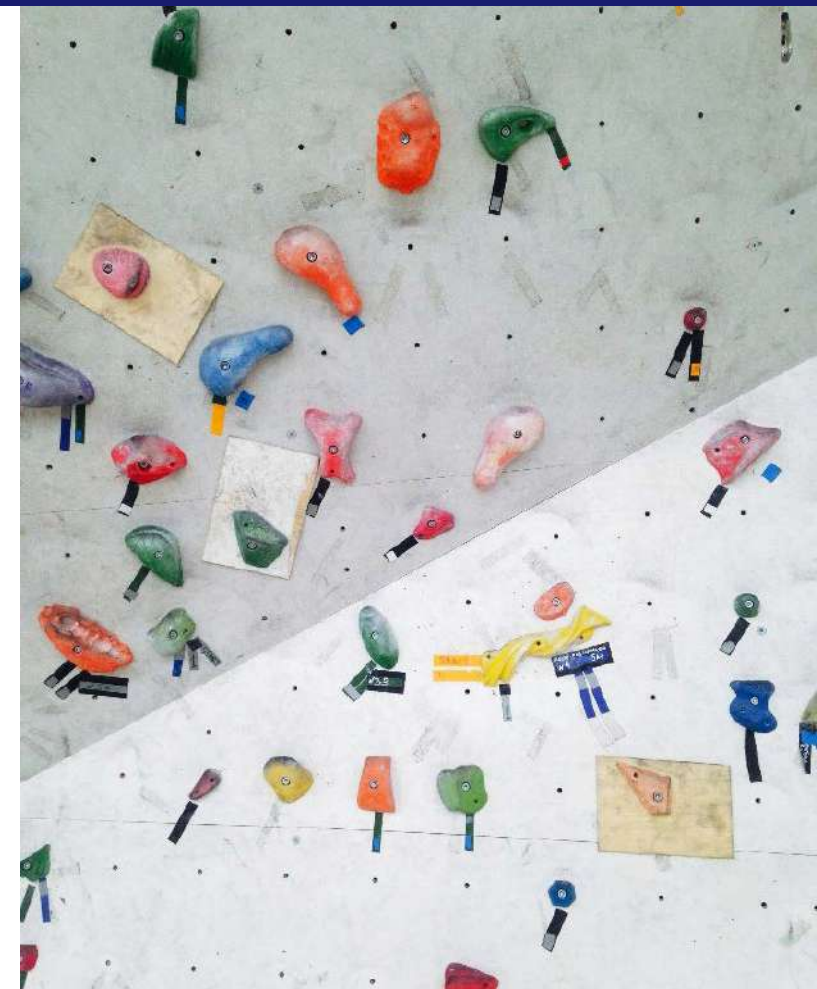
ВСЕСЕЗОННЫЙ KIDS & TEENS SPACE

Детский хаб 800 м² — один
из крупнейших в Сочи

Игровые и развлекательные
площадки

Пространство
с видеоиграми

Арт-студия



КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ ПЕРЕГОВОРНЫЕ КОВОРКИНГ



КОНФЕРЕНЦ-ИНФРАСТРУКТУРА КАК ДРАЙВЕР ЗАГРУЗКИ

СЕЗОННОЕ ВЫРАВНИВАНИЕ

Проблема: классические курорты простаивают в межсезонье

Решение: деловой туризм грузит отель весной и осенью — в периоды максимальной деловой активности в России

Результат: стабильная загрузка 365 дней в году независимо от погоды

СИНЕРГИЯ С ЛОКАЦИЕЙ

«Сириус» — постоянный поток форумов, конгрессов и конференций круглый год. АФК «Система» — 700+ компаний, 300 000 сотрудников = встроенный корпоративный спрос

19–22% Доля дохода отеля от конференц-услуг

до +57% Прирост загрузки в будние дни

+15–18% Рост тарифов в пик деловой активности (апрель/июнь/октябрь)

≈ 30 Коэффициент конверсии:
номеров 100 участников → номера

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

Конференц-инфраструктура — это не просто «залы для встреч», а инструмент гарантированной загрузки в межсезонье и источник дополнительных 20% дохода отеля.



An architectural rendering of a modern, multi-story building with a dark facade and large glass windows. The building features extensive greenery, including rooftop gardens and vertical plant walls. In the foreground, a lush garden with various plants, trees, and a fire pit is shown. People are depicted in various activities: a man and a woman sitting by the fire pit, a group of people sitting on a bench under a canopy, and a man running on a path. The background shows a hilly landscape with more buildings and a sunset sky.

ПЛОЩАДКИ ЙОГИ

ВОРКАУТ-ПЛОЩАДКИ

RADEL-КОРТЫ



ИЗЫСКАННАЯ ГАСТРОНОМИЯ

5 ресторанов и кафе
на любой вкус

5 трендовых баров

Винно-сигарный клуб





СИАЛИЯ PREMIUM BEACH CLUB NETWORK

Эксклюзивный премиальный
сервис на лучших пляжах Сочи
и Сириуса

Единый стандарт сервиса
на всех пляжах

Брендовый трансфер
«SIALIA Beach Express»

Персональная пляжная
консьерж-служба.



ТОП 4 ПЛЯЖЕЙ

Сириус

Сочи

Адлер

Хоста

АМФИТЕАТР ПОД
ЗВЕЗДНЫМ НЕБОМ





ЭСТЕТИКА ГОСТЕПРИИМСТВА

Биофильный дизайн. Пространство спроектировано как часть уникальной экосистемы гостиничного комплекса.

Природный баланс и буферный ландшафтный дизайн. Использование натуральных премиальных материалов, обилие живой зелени и панорамное остекление. Это создаёт атмосферу «живого» интерьера и единства с природой.

Концептуальный лобби-бар. Элегантная точка притяжения, входящая в гастрономический кластер проекта из 5 концептуальных баров.

Просторные лаунж-зоны. Продуманные общественные пространства для нетворкинга и частного отдыха, отражающие статус бренда Cosmos Selection 5*.

Эстетика света и форм. Интерьерный стиль со светлой палитрой и изящными арками наполняет лобби воздухом и естественным светом.



A high-end hotel room featuring a large bed with white linens and a brown throw, a stone fireplace, and a large window with a view of a forest. The room is decorated with a wooden headboard, a marble side table, and a wicker chair. The text "УНИКАЛЬНАЯ КОЛЛЕКЦИЯ НОМЕРОВ" is overlaid at the bottom.

УНИКАЛЬНАЯ КОЛЛЕКЦИЯ НОМЕРОВ



Номера с дизайнерской отделкой и мебелью

Натуральные и премиальные материалы

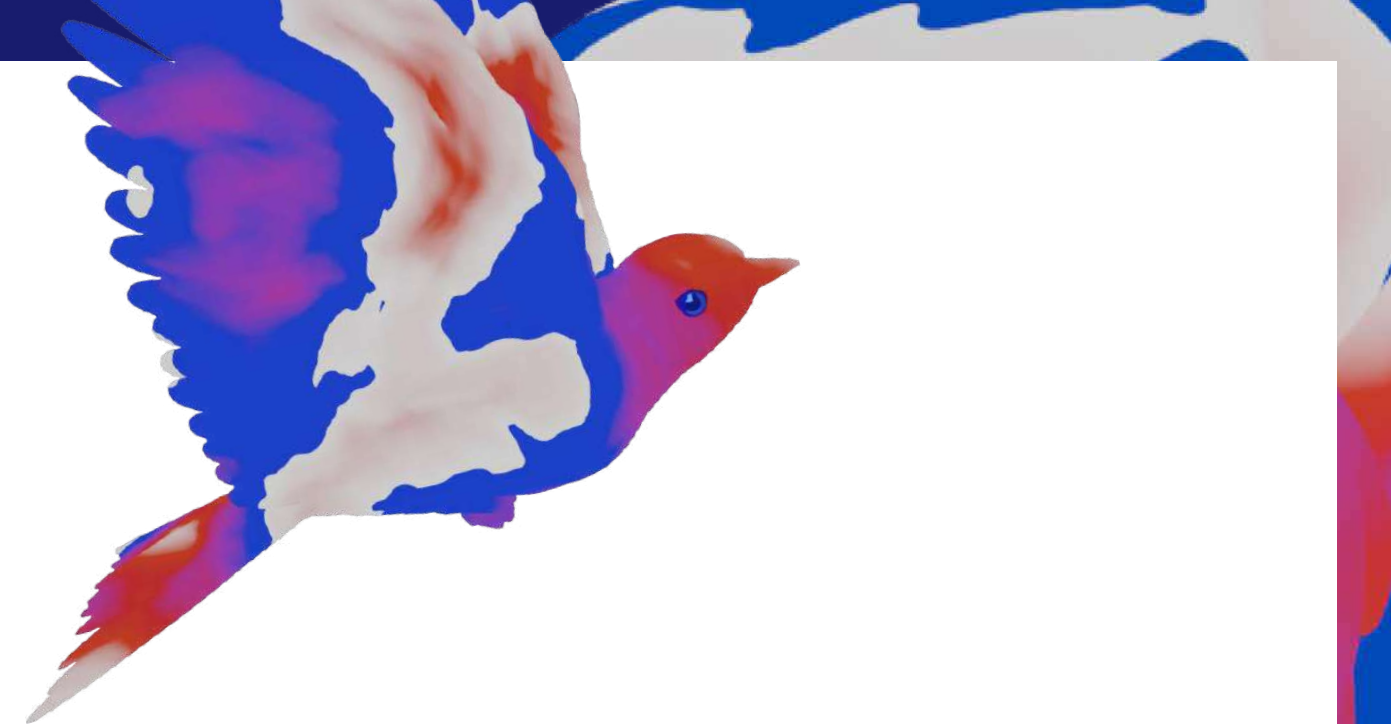
Большой выбор номеров от 27 до 109 м²



Горизонт без границ.
Из панорамных окон каждого номера открывается вдохновляющая симфония морского пейзажа и видов Кавказских гор.

Магия природных фактур. Дизайн, вдохновленный самой природой. Использование благородного дерева, камня и мягких текстур. Это создает атмосферу гармонии и глубокого релакса.

ГИБКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ ПРОДАЖ РАССРОЧКА ДО 2029 ГОДА



КЛАССИЧЕСКАЯ (ВЫГОДНАЯ ЦЕНА)

Первоначальный взнос — 30%

График — 11 квартальных платежей до 1 марта 2029 года.

Преимущество — максимальная экономия для клиента.

ТРАНШЕВАЯ 30/70 (КОМФОРТНЫЙ ВХОД)

Первоначальный взнос — 30%

Фиксированный платеж — 200 000 руб./мес.

Ежегодный транш — 10% от стоимости лота.

Преимущество — прогнозируемая нагрузка и сохранение капитала в обороте.

ТРАНШЕВАЯ 50/50 (КОМБО СКИДКИ И КОМФОРТА)

Первоначальный взнос — 50%

Скидка - 5% на всю стоимость лота

Фиксированный платеж — 200 000 руб./мес.

Ежегодный транш — 10% от стоимости лота.

Преимущество - самая низкая долговая нагрузка при сохранении дисконта.



15% РАССРОЧКА С ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ ВЗНОСОМ

Период действия программы ограничен

Вариант рассрочки - с минимальным входом и комфортным ежемесячным платежом

Первоначальный взнос — 15% от стоимости лота

11 ежемесячных платежей — по 200 000 ₽

Промежуточный платёж на 12-й месяц — 20% от стоимости лота

11 ежемесячных платежей — по 200 000 ₽

Остаток — при завершении рассрочки



Информация носит ознакомительный характер и не является публичной офертой

СТОИМОСТЬ НОМЕРА В РАССРОЧКУ

Пример лота №214



Гостиничный номер в Сиалии
за 30,4 млн ₽ можно купить
фактически за 24,3 млн ₽.

Без скидок, специальных
предложений от застройщика
и без переплат по ипотеке.

А именно, за счет грамотного
размещения собственных
средств.



СТРАТЕГИЯ «ДЕПОЗИТ ВМЕСТЕ С РАССРОЧКОЙ»

Суть стратегии заключается в следующем. Вместо того, чтобы «хранить» остаток денежных средств до момента платежей, открываем вклад и получаем проценты. И выплаты по рассрочке закрываем накопленными процентами.

лот № 214

Полная стоимость номера составляет 30 400 760 ₽ (30,8 м).

Первоначальный взнос - 30%. Это 9 120 228 ₽. Вносим 20 февраля 2026 года.

Остаток на рассрочку 21 280 532 ₽ сразу размещаем на депозит.

Ежемесячный платеж 200 000 ₽.

В феврале 2027 года: доплата 3 040 076 ₽ (10% от стоимости).

В феврале 2028 года: доплата 3 040 076 ₽ (ещё 10%).

В феврале 2029: финальный платёж - 8 000 380 ₽

Общая сумма выплат по графику: 30 400 760 ₽ (полная стоимость лота).



ЧТО ПРОИСХОДИТ С ДЕНЬГАМИ НА ДЕПОЗИТЕ

ПЕРИОД 1 (март - декабрь 2026 года)

На депозите: 21 280 532 ₽ под 14%

Начислено процентов: 2 559 076 ₽

Платежи за год: 1 800 000 ₽ (9 × 200 тыс.)

Проценты полностью покрывают платежи

ПЕРИОД 2 (2027 год)

На депозите: ~19,3 млн ₽ под 13%.

Проценты: 2 135 990 ₽.

Платежи за год: 5 440 076 ₽ (включая февральскую доплату 3,04 млн).

Процентами гасим 2 694 000 ₽

ПЕРИОД 3 (2028 год)

На депозите: ~13,8 млн ₽ под 12%

Проценты: 1 321 242 ₽

Платежи: 5 440 076 ₽

Частично покрываем выплаты за счёт дохода.

ПЕРИОД 4 (январь-февраль 2029)

На депозите: ~ 8,4 млн ₽ под 11%

Проценты за 50 дней - 126 581 ₽

Финальный платёж - 8,4 млн ₽

Финансовый итог - это цифры, которые впечатляют!

Общая стоимость лота - 30 400 760 ₽

Доход от депозита за 3 года - 6 142 889 ₽

Фактические затрат - 24 257 871 ₽

ЭКОНОМИЯ: 6,14 МЛН ₽

Это почти 20% от первоначальной стоимости гостиничного номера.

УТП ПРОЕКТА

Cosmos Select ion Сочи Сиалия Резорт
*Премиальный гостиничный комплекс в Сочи
под управлением Cosmos Hotel Group.*

ЧТО МЫ ПРОДАЁМ

Гостиничные номера (от 27 до 109 м²)
с дизайнерской отделкой, мебелью и техникой
«под ключ» — готовый бизнес-актив для
пассивного дохода и личного отдыха.

МАСШТАБ ТЕРРИТОРИИ

Участок на возвышенности площадью 4,5 га в
окружении тропического сада, каскада
бассейнов и прогулочных зон. Площадь
застройки 1,5 Га.

Большинство номеров имеют прямые
панорамные виды на море.

ПОЧЕМУ ЭТО ВЫГОДНО ИНВЕСТОРУ

Доходность — прогноз до 18 % годовых от
управления отелем (в первые 5 лет после
запуска отеля)

Рост стоимости — +59 % к моменту сдачи (2029
год).

Личное проживание — до 30 дней в году
в отеле 5*. Не ограниченный период - в
гостиничной части для длительного
проживания.



ЧЕМ МЫ ОТЛИЧАЕМСЯ ОТ ДРУГИХ

УПРАВЛЕНИЕ — COSMOS HOTEL GROUP

(48 отелей, 35 лет опыта, АФК «Система»).

WELLNESS-ЯДРО — Лицензированный медцентр 2600 м² + SPA 1500 м² (anti-age, longevity).

ПЛЯЖНАЯ КОНЦЕПЦИЯ — PREMIUM BEACH CLUB NETWORK: доступ к 4 лучшим пляжам + трансфер.

ИНФРАСТРУКТУРА — 5 ресторанов, 7 бассейнов (в т.ч. подогреваемые и с морской водой), детский клуб 800 м², коворкинги, конференц-залы.

ЛАНДШАФТ — БЮРО WOWHOUSE. Буферный ландшафтный дизайн, более 40 видов растений, сад с цитрусовыми плодоносящими деревьями зимой.

ВСЕСЕЗОННАЯ ЗАГРУЗКА:

ПОЧЕМУ ОТЕЛЬ РАБОТАЕТ КРУГЛЫЙ ГОД?

ЗИМА — лыжники и сноубордисты

(трансфер до Красной Поляны, локеры для снаряжения, сушильные камеры).

ВЕСНА / ОСЕНЬ — деловой туризм

(конференц-залы, коворкинги, близость к «Сириусу»).

ЛЕТО — премиальные семьи и гости, ценящие уединённый зелёный курорт.

КРУГЛЫЙ ГОД — корпоративные клиенты АФК «Система» (700+ компаний, 300 000 сотрудников).



ГАРАНТИИ ДЛЯ КЛИЕНТА

Статус МИП (государственный «зелёный коридор»)

Финансирование банка ДОМ.РФ

Продажа по ДДУ с эскроу-счетами

Юридическая чистота земли и документов

ИНСТРУМЕНТЫ

Рассрочка до 2029 года, гибкие графики с удобными фиксированными платежами.