azimut
СИТИ ОТЕЛЬ
ПЯТИГОРСК

AZIMUT
Сити Отель Пятигорск

Презентация для инвесторов

КЛАСС	НОМЕРОВ	СДАЧА	ЦЕНА ВХОДА
4★	254	II квартал 2028	от 14,76 млн ₽

azimut
СИТИ ОТЕЛЬ
ПЯТИГОРСК

• СУТЬ В ОДНОМ ЭКРАНЕ

Один актив → два потока дохода + полная защита сделки

Гостиничный номер в центре Пятигорска под управлением AZIMUT Hotels — без вашего участия.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ

За период строительства.

570 000 → 750 000 ₽/м²

ПАССИВНЫЙ ДОХОД

В год от стандартного номера

при загрузке 75%

ОКУПАЕМОСТЬ

Только на арендном потоке

+ капитализация в плюс

ЗАЩИТА

Эскроу-счёт

сдача II кв. 2028

• ПОЧЕМУ ИМЕННО СЕЙЧАС

Курорт. Бренд. Дефицит. Момент.

Четыре фактора сошлись в одну инвестиционную возможность.

КУРОРТ

гостей КМВ за 2025 год. Рост **+17,8%** за год.

БРЕНД

объекта и **13 000+ номеров** под управлением AZIMUT Hotels в 52 городах.

ДЕФИЦИТ

номеров **3–5★** на всех Кавминводах. Нехватка фонда — около 10 000.

МОМЕНТ

/м² разница между ценой входа и выхода — **ваш потенциал капитализации**.

• ЛОКАЦИЯ И РЫНОК

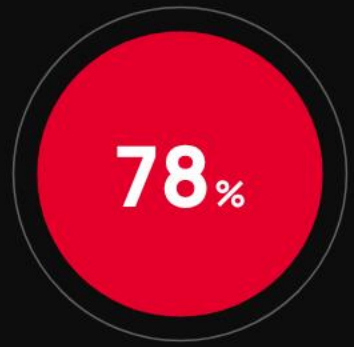
КМВ — курорт, который работает 365 дней

Пятигорск — деловое и медицинское сердце Кавказских Минеральных Вод. Регион со всесезонным курортным спросом: лечение и санаторный отдых держат поток круглый год.

ГОСТЕЙ РЕГИОНА ЗА 2025 ГОД

РОСТ ТУРПОТОКА ЗА 2025 ГОД

ДНЕЙ СЕЗОН, БЕЗ «НИЗКОГО»



ЗАГРУЗКА, В ПИК СЕЗОНА ДО 85%

Источники: АТОР, ALEAN, Министерство туризма и оздоровительных курортов Ставропольского края, IBC Real Estate (номерной фонд) · данные на август 2026

ОБЪЕКТ

AZIMUT Сити Отель 4★ — 254 номера в центре Пятигорска

Бизнес-отель с курортной инфраструктурой. Управление международного стандарта AZIMUT Hotels. Срок ввода — II квартал 2028. Безопасность сделки — ФЗ-214 + эскроу-счёт.

НОМЕР «ПОД КЛЮЧ»

Запуск без дополнительных вложений

Дизайнерская отделка
по единому стандарту сети

Мебель
в комплекте

Бытовая техника
TV, мини-бар, чайник, сплит-система

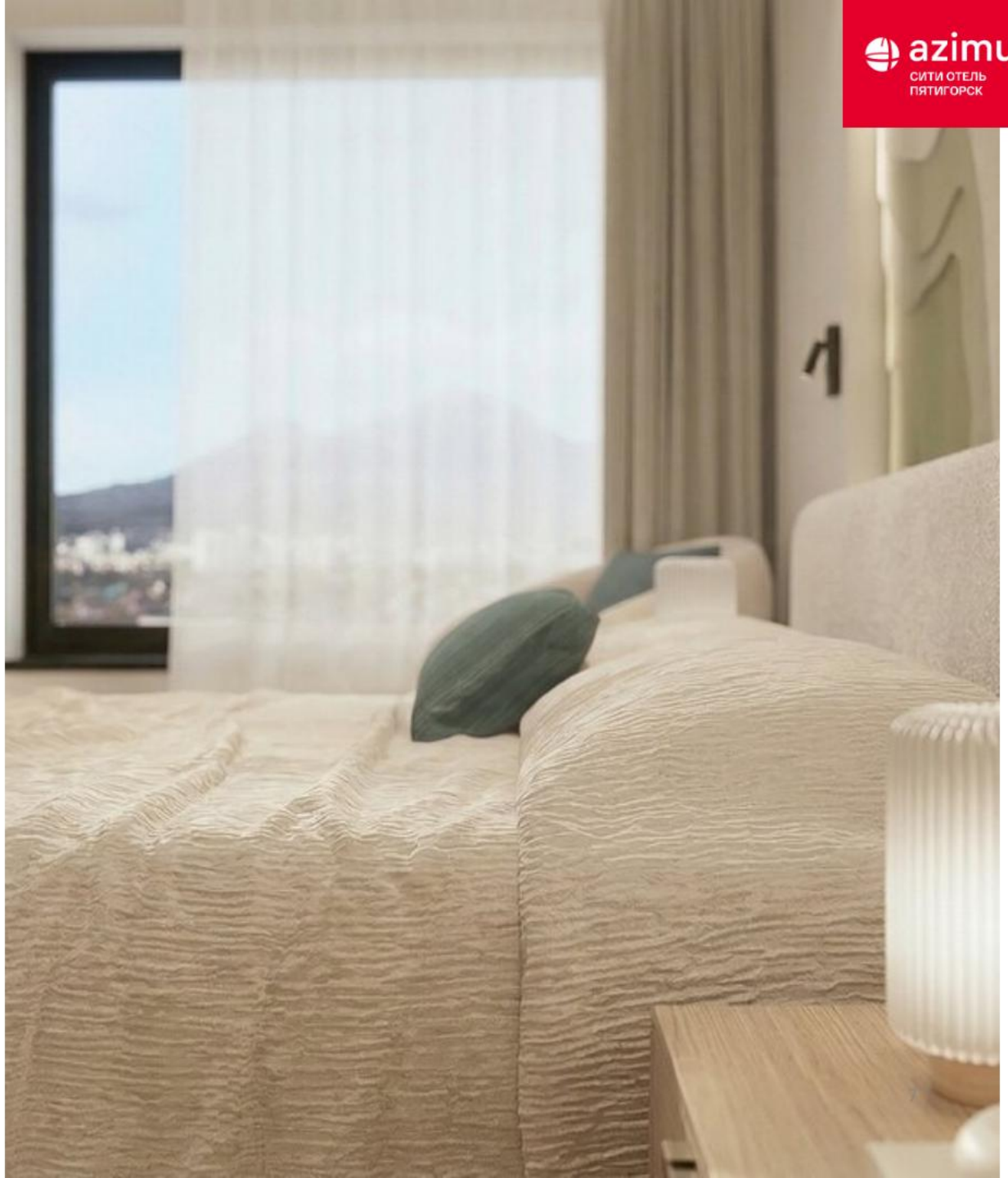
Текстиль
бельё, шторы, полотенца AZIMUT Hotels

Сантехника
премиум-сегмента

Общие зоны
лобби, ресторан, фитнес — меблированы

КЛЮЧЕВАЯ ВЫГОДА ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Вы не тратите ни рубля сверх — открыли двери и получили доход.



• ТИПЫ НОМЕРОВ

Три формата — три стратегии

от 25,95 м²

от 14,76 млн ₽

Базовый сегмент, оптимальное соотношение цена/доходность.

от 34 м²

от 18,47 млн ₽

Самый востребованный формат, повышенный ADR.

от 56,1 м²

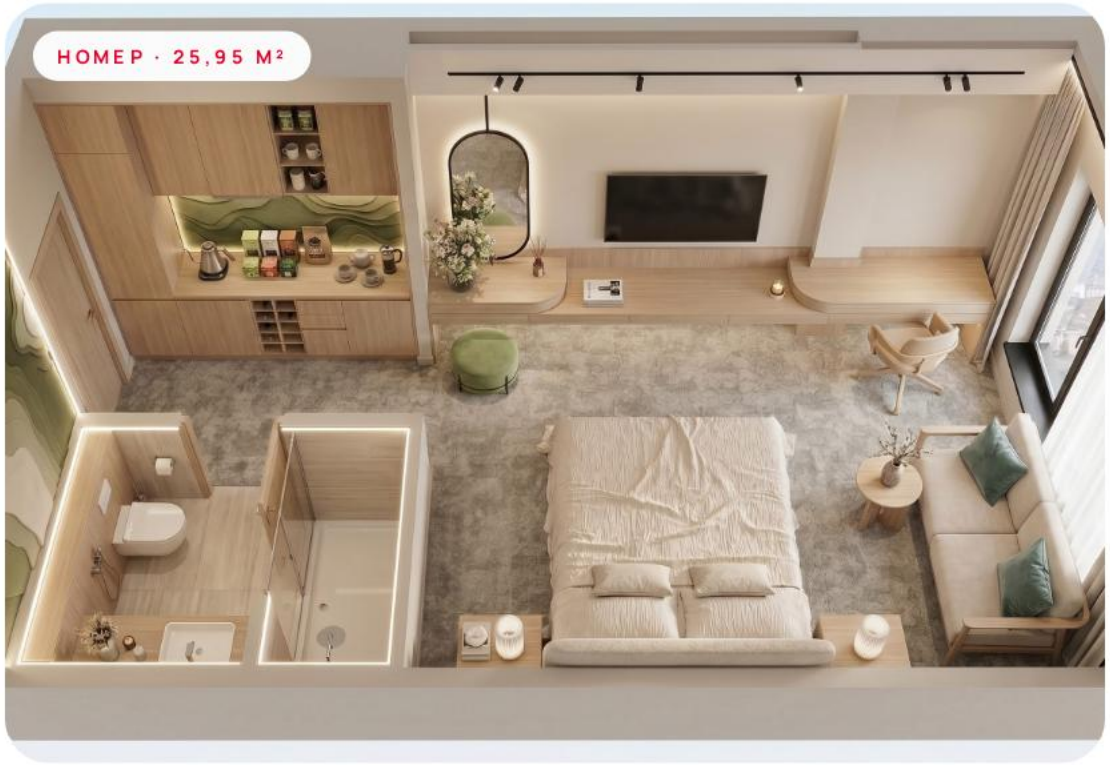
от 34,58 млн ₽

Премиум-сегмент, максимальная капитализация и ADR.

Четвёртая категория — Семейный, от 72,13 м², от 46,88 млн ₽. Цены на 05.10.2026, утверждаются прайсом ГК ФОРТСИТИ. Застройщик — ООО СЗ «Эталон Отель» (ГК ФОРТСИТИ), ИНН 2632122078. Актуальные значения уточняйте у менеджера.

ПЛАНИРОВКА И ПРОСТРАНСТВО

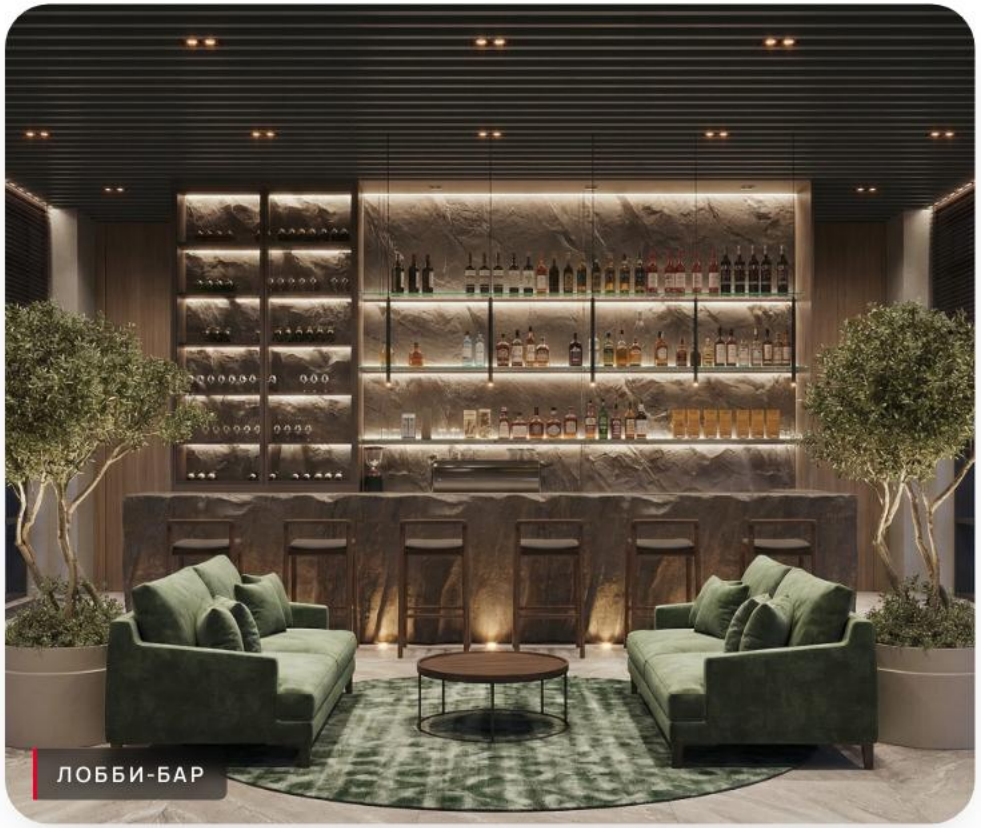
Продуманная планировка как у бизнес-отеля 4★

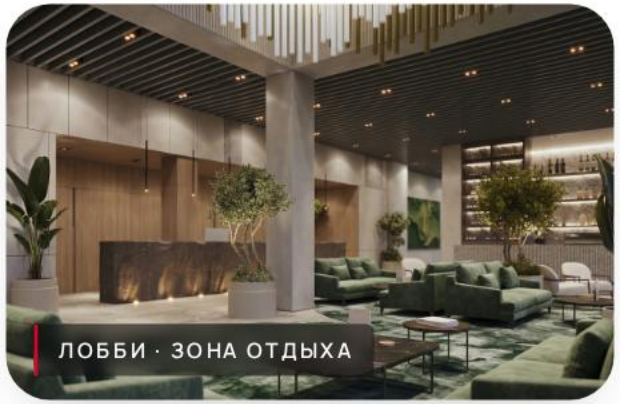


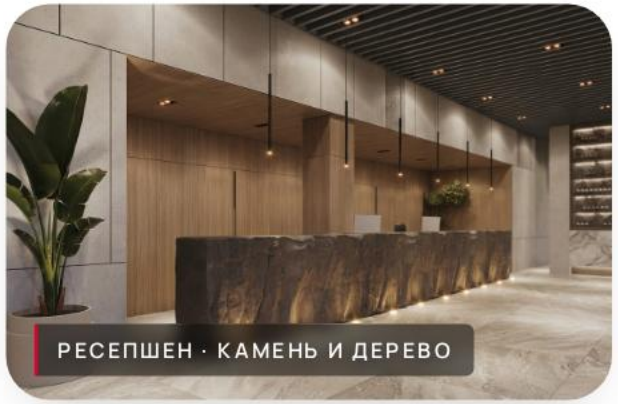
Слева: стандартный номер 25,95 м² — спальная зона, санузел, рабочее место. Справа: типовой этаж — оптимальная инсоляция, эргономика коридора.

ИНТЕРЬЕРЫ

Дизайн в фирменном стиле AZIMUT Hotels

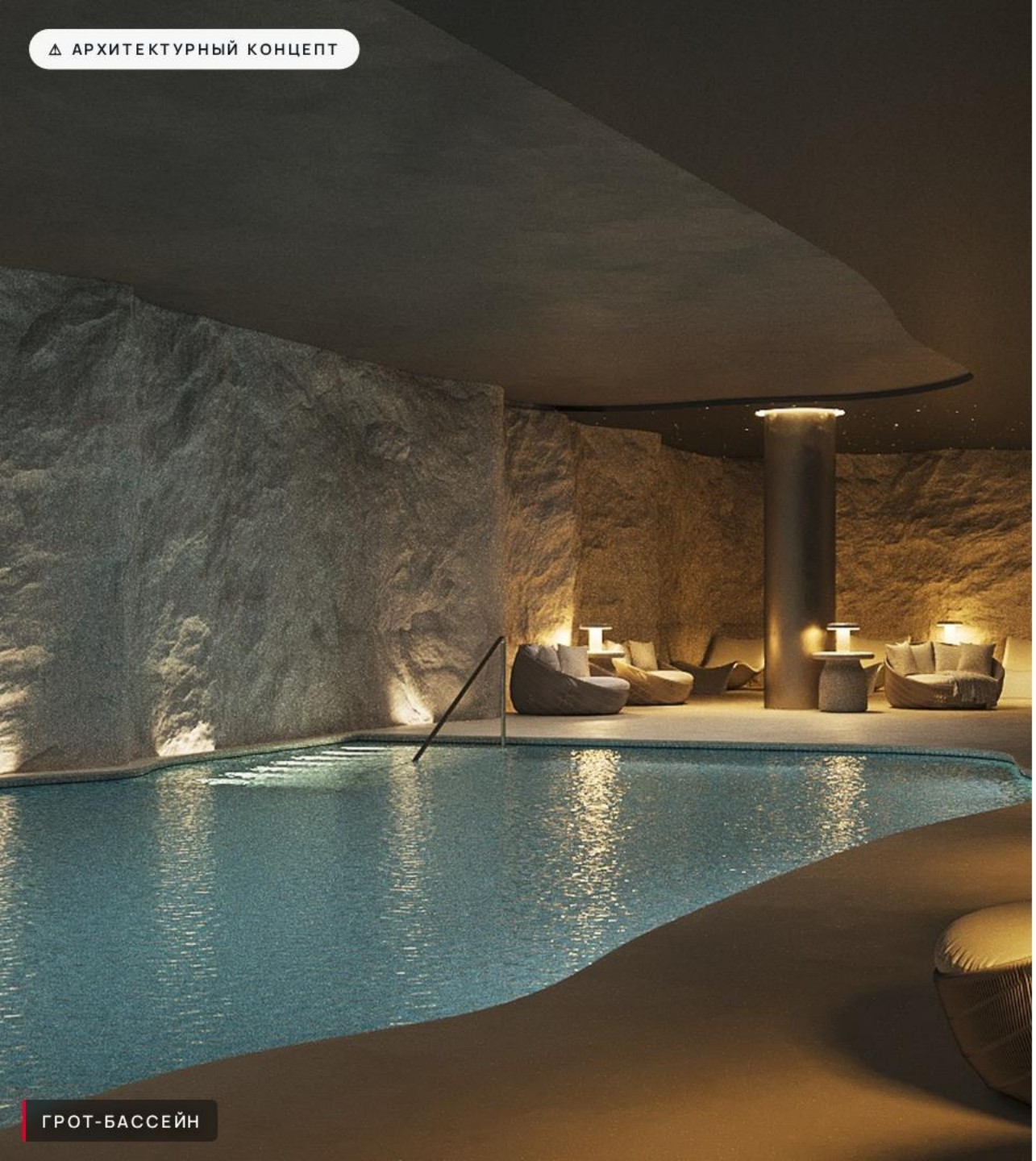

ЛОББИ-БАР


ЛОББИ · ЗОНА ОТДЫХА


РЕСЕПШЕН · КАМЕНЬ И ДЕРЕВО

ХОЛЛЫ ЭТАЖЕЙ

РЕСЕПШЕН · АР-ОБЪЕКТ



azimut
СИТИ ОТЕЛЬ
ПЯТИГОРСК

SPA И ИНФРАСТРУКТУРА

Wellness-комплекс на территории отеля

WELLNESS

- Грот-бассейн
- SPA-центр с термальными зонами
- Фитнес-зал
- Парная и хамам

СЕРВИС И ДЕЛОВАЯ ЗОНА

- Ресторан с авторской кухней
- Бизнес-залы и конференц-зоны
- Подземный паркинг, консьерж

Полная инфраструктура повышает ADR номеров и удлиняет средний срок проживания — конвертируется в ваш доход.

• ОПЕРАТОР

AZIMUT Hotels — федеральная гостиничная сеть

Управление полным циклом: маркетинг, бронирование, эксплуатация, техническое обслуживание. Средняя загрузка по сети — **75%+**.

75+
ОТЕЛЕЙ И САНАТОРИЕВ

13 000+
НОМЕРОВ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ

52
ГОРОДА РОССИИ И СНГ

2006
ГОД ОСНОВАНИЯ СЕТИ

Данные сети — по сайту azimuthotels.com, октябрь 2026

• ДВЕ МОДЕЛИ ЗАРАБОТКА

Один актив → два потока дохода

↗

КАПИТАЛИЗАЦИЯ

+32%

за период строительства

570 000 ₽/м² → 750 000 ₽/м². **Пример: номер 25,95 м² → +4,7 млн ₽** при перепродаже после ввода.

⌂

ПАССИВНЫЙ ДОХОД

~2 МЛН ₽/год

Целевая модель: 15 000 ₽/ночь, всё включено × 75% загрузки

Окупаемость **≈7 лет** на арендном доходе.

Консервативный прогноз AZIMUT (стабилизация 2030): **~1,6 млн ₽/год** на номер · подробно — слайд 15.

• ДИНАМИКА СТОИМОСТИ

+32% к стоимости за период строительства

+32% ЗА ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА

Ключевая логика: каждый этап готовности увеличивает цену. Самые ранние инвесторы получают максимальную капитализацию.

• РАСЧЁТ АРЕНДНОГО ДОХОДА

Стандартный номер: целевые ~2 млн ₽/год, консервативный прогноз ~1,6 млн ₽/год

ЦЕЛЕВАЯ МОДЕЛЬ · ГК ФОРТСИТИ

Тариф за ночь, всё включено	15 000 ₽
Загрузка	75%
Загруженных ночей в году	274
Валовая выручка номера	4 110 000 ₽
Доля владельца (50/50)	≈ 2 055 000 ₽
Чистая прибыль владельца	**~2 000 000 ₽/год**

КОНСЕРВАТИВНЫЙ ПРОГНОЗ · P&L AZIMUT · СТАБИЛИЗАЦИЯ 2030

Выручка с проданного номера за ночь	≈ 15 070 ₽
Загрузка	68%
Загруженных ночей в году	≈ 248
Валовая выручка номера	≈ 3 740 374 ₽
Прибыль на номер (доля ≈ 44/56)	≈ 1 636 000 ₽/год
Прибыль владельца	**~1,6 млн ₽/год**

Целевая модель — расчёт ГК ФОРТСИТИ по среднерыночным отелям 4★ KMB ASOP, 2024–2025. Консервативный прогноз — P&L «AZIMUT City Hotel Pyatigorsk» от 12.03.2026.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЗАЩИТА

Сделка под защитой закона

Четыре уровня защиты — от федерального закона до государственного контроля.

ФЗ-214

Все договоры в форме **ДДУ**, регистрация в Росреестре. Возврат средств по закону в любой момент до ввода.

Эскроу-счёт

Деньги покупателя замораживаются в банке. Застройщик получает их **только после ввода**. Страхование 10 млн ₽ через АСВ.

Аккредитация банками

Объект **аккредитован для ипотеки и рассрочек** ведущими банками. Актуальный список — у менеджера.

Контроль сроков

II кв. 2028 жёстко зафиксирован в ДДУ. За нарушение — пени по закону. Контроль — Госстройнадзор.

Страхование средств на эскроу-счетах до 10 млн ₽ — Федеральный закон №177-ФЗ через АСВ. Аккредитация банками — список у менеджера.

ДОРОЖНАЯ КАРТА

Этапы реализации проекта

Текущий статус — старт продаж. Фотоотчёт со стройки обновляется ежемесячно на **azimutpyatigorsk.ru**.

• УСЛОВИЯ ПОКУПКИ

Войти в проект — два пути

100% ОПЛАТА

скидка

Полная оплата при подписании ДДУ. **Максимальная финансовая выгода.** Размер скидки уточняется у менеджера.

РАССРОЧКА ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

от 30%

Первый взнос. Остаток — **равными платежами до сдачи объекта**. Без процентов.

Все цены — от стандартного номера 25,95 м². Расчёт под ваш бюджет — у менеджера.

Параметры рассрочки и условия — на стороне ГК ФОРТСИТИ. Размер скидки при 100% оплате — индивидуально у менеджера.