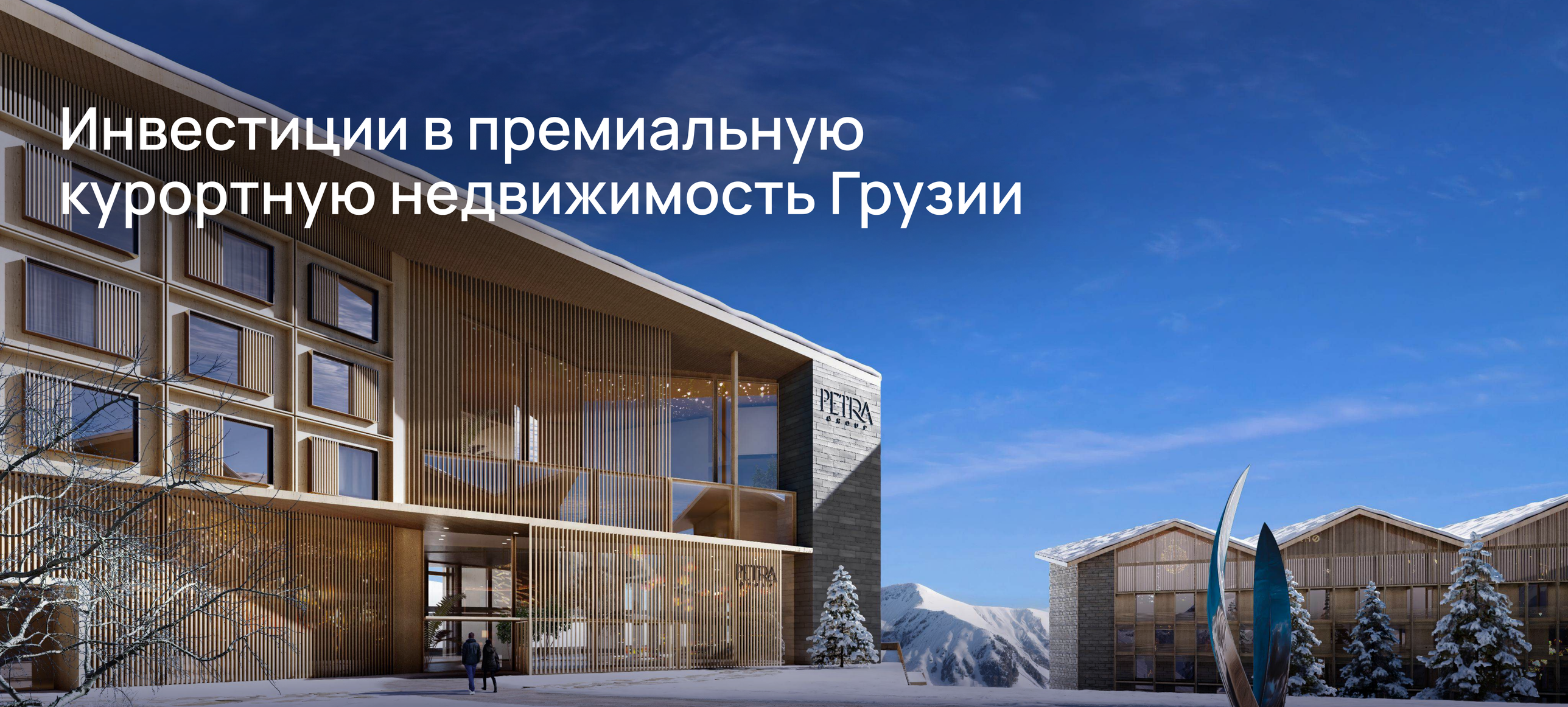
PETRA

GROUP

Инвестиции в премиальную курортную недвижимость Грузии



от 1,6 млн ₽
мин. капитал для входа

До 16,5% годовых
потенциальная доходность*

ВНЖ для инвесторов

Диверсификация капитала

*Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов.

Почему инвесторы выбирают курортные проекты вместо новостроек

01

Краткосрочная аренда растет

В 2025 году через Airbnb, Booking и Expedia в ЕС забронировано 951,6 млн ночей — +11,4% за год и +32,4% за два года.

02

Туризм растет быстрее экономики

В 2025 году Travel & Tourism обеспечил $11,6 трлн (9,8% мирового ВВП). Рост сектора — 4,1% против 2,8% роста мировой экономики.

03

Посуточная аренда доходнее долгосрочной

По данным ЦИАН по 32 локациям, доходность посуточной аренды — в среднем 10% против 5% у долгосрочной даже при загрузке 50%.

04

Курортный объект работает на международный спрос

Новостройка ограничена локальным рынком. Курорт — на туристов из разных стран и регионов.

05

Мировой масштаб рынка

Только Airbnb во II квартале 2026 года зафиксировал 148,3 млн забронированных ночей — +10% год к году.

06

Курортный объект — это гостиничный актив

К квадратным метрам добавляются оператор, бренд, сервис, инфраструктура и централизованное управление.



Почему Грузия?

Страна с европейским ритмом жизни, благоприятным инвестиционным климатом и уникальной природой: от морского побережья до горных вершин. Туризм остается одним из ключевых драйверов ее экономики.



Уникальная природа

Море, горы, национальные парки и четыре сезона в одной стране.

Стратегическое расположение

Перекресток Европы и Азии с удобным авиасообщением.

Растущий туризм

7,8+ млн визитов и $4,7 млрд доходов от туризма в 2025 году.

Культура и гостеприимство

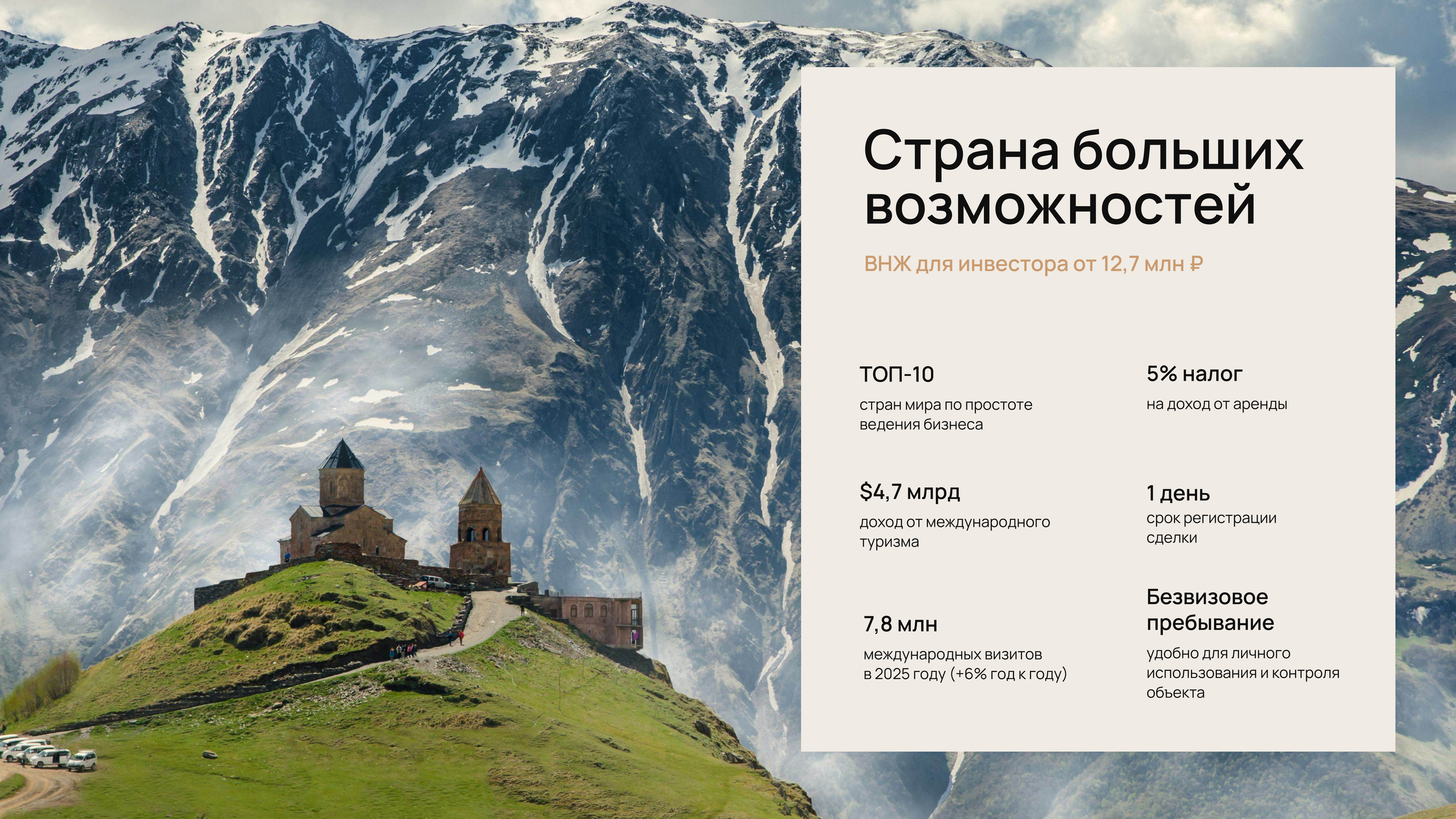
Тысячелетние традиции виноделия, богатая история.

Комфорт для жизни

Мягкий климат, доступная стоимость, современная инфраструктура.

Возможности для инвесторов

Рост гостиничной недвижимости, присутствие международных брендов.



Страна больших возможностей

ВНЖ для инвестора от 12,7 млн ₽

ТОП-10
стран мира по простоте ведения бизнеса

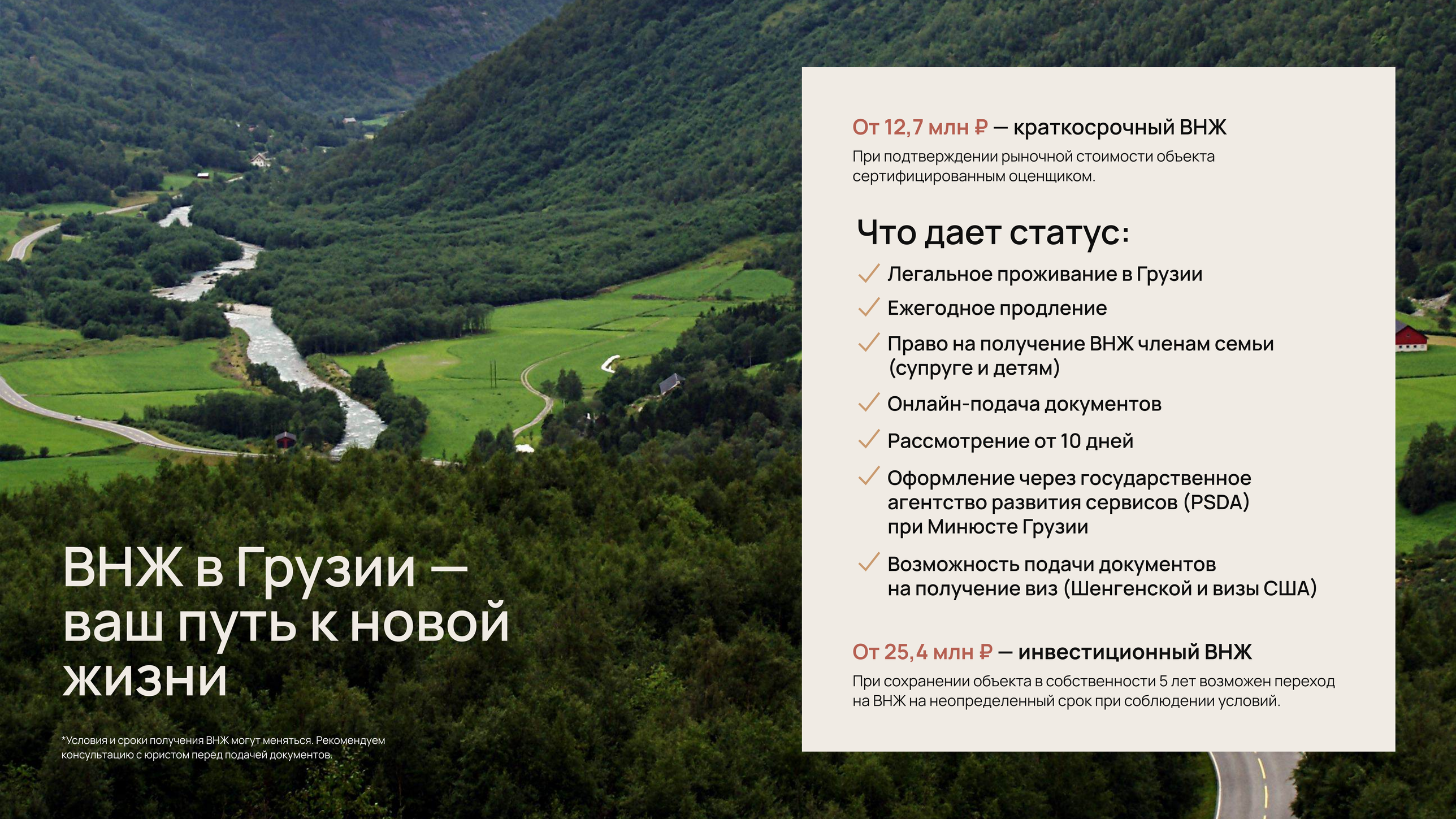
5% налог
на доход от аренды

$4,7 млрд
доход от международного туризма

1 день
срок регистрации сделки

7,8 млн
международных визитов в 2025 году (+6% год к году)

Безвизовое пребывание
удобно для личного использования и контроля объекта



ВНЖ в Грузии — ваш путь к новой жизни

*Условия и сроки получения ВНЖ могут меняться. Рекомендуем консультацию с юристом перед подачей документов.

От 12,7 млн ₽ — краткосрочный ВНЖ

При подтверждении рыночной стоимости объекта сертифицированным оценщиком.

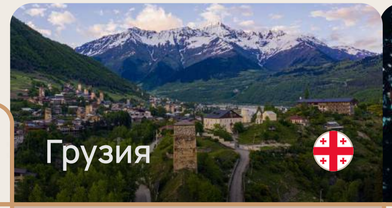
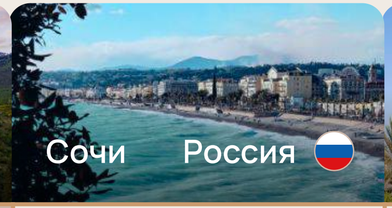
Что дает статус:

- ✓ Легальное проживание в Грузии
- ✓ Ежегодное продление
- ✓ Право на получение ВНЖ членам семьи (супруге и детям)
- ✓ Онлайн-подача документов
- ✓ Рассмотрение от 10 дней
- ✓ Оформление через государственное агентство развития сервисов (PSDA) при Минюсте Грузии
- ✓ Возможность подачи документов на получение виз (Шенгенской и визы США)

От 25,4 млн ₽ — инвестиционный ВНЖ

При сохранении объекта в собственности 5 лет возможен переход на ВНЖ на неопределенный срок при соблюдении условий.

Сравнение популярных направлений для инвестиций в недвижимость

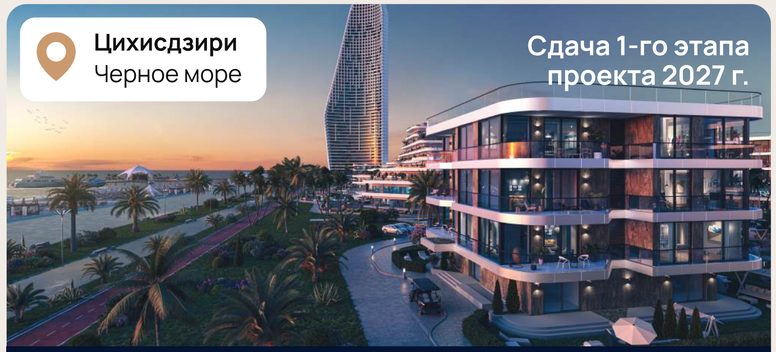
Критерий	 Грузия	 Сочи Россия	 Дубай ОАЭ	 Кипр	 Тайланд
Стадия рынка	развивающийся	зрелый	зрелый	зрелый	развивающийся
Потенциал роста стоимости	высокий	средний	средний	средний	средне-высокий
Минимальный порог входа	от 5–6 млн ₽	от 10–13 млн ₽	от 20–22 млн ₽	от 20–24 млн ₽	от 8–10 млн ₽
Доход в иностранной валюте	да (₽ / USD)	нет	да (₽ / AED)	да (₽ / EUR)	да (₽ / THB)
Средняя чистая доходность	8–16,5%	3–5%	5–7%	4–6%	6–9%
Налог при покупке	нет	нет	около 4% DLD	5–8%	2–3%
Ежегодный налог на владение	0%*	до 0,4%	0%	низкий муниципальный	низкий
Возможность получения ВНЖ	да (от 12,7 млн ₽)	нет	да (от ≈20 млн ₽)	да (от ≈30 млн ₽)	ограниченно
Покупка иностранцами	простая регистрация (1 день)	неактуально	простая (3–7 дней)	средняя (15–30 дней)	средняя (15–30 дней)
Перевод средств из РФ	без существенных ограничений	внутри РФ	ограничен	ограничен	ограничен
Рост стоимости недвижимости за 5 лет	+35–50%	+20–30%	+25–40%	+20–30%	+25–35%

*Источники: открытые государственные данные, международные и локальные аналитические отчеты, исследования рынка недвижимости и актуальные предложения девелоперов. Значения являются ориентировочными и актуальны на 2025–2026 гг.

Ведущий девелопер Грузии

создающий всесезонные курортные экосистемы

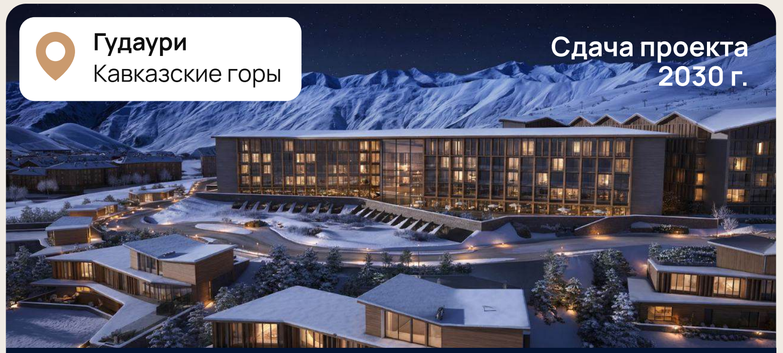
PETRA GROUP



Petra Sea Resort

Флагманский морской курорт международного уровня

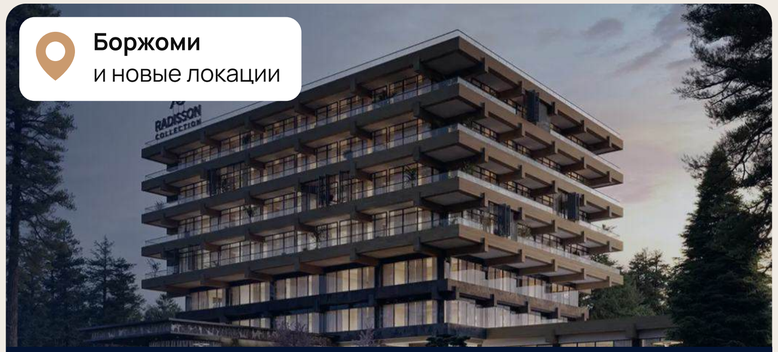
- Более 30 зданий в мастер-плане
- Международный бренд Pullman by Accor
- Апартаменты, резиденции и собственная курортная инфраструктура
- Международное управление от Valor Hospitality



Petra Ski Resort

Флагманский горный курорт премиум-класса

- 5* гостиница, брендированные, небрендированные резиденции и виллы
- Международный бренд Swissôtel by Accor
- Круглогодичная инфраструктура и высокий туристический поток
- Международное управление от Valor Hospitality



Petra Group

Следующий этап развития компании

- Партнерство с международными гостиничными брендами
- Wellness-направление и устойчивое развитие регионов
- Расширение портфеля и создание новых экосистем

14+ лет
опыта девелопмента

100 000+ м²
реализовано и строится

4
международных бренда в портфеле

4 сезона
высокого спроса на недвижимость

2
флагманских курорта: море и горы

Высокий потенциал
роста стоимости активов и доходности инвестиций

Почему инвесторы выбирают Petra Group

01

Уникальные локации

Проекты в знаковых природных и туристических локациях Грузии

02

Девелоперское управление

Единый контроль проекта от концепции до реализации

03

Софинансирование Банком Грузии

Поддержка ведущего банка страны

04

Международные гостиничные операторы

Профессиональное управление курортной недвижимостью

05

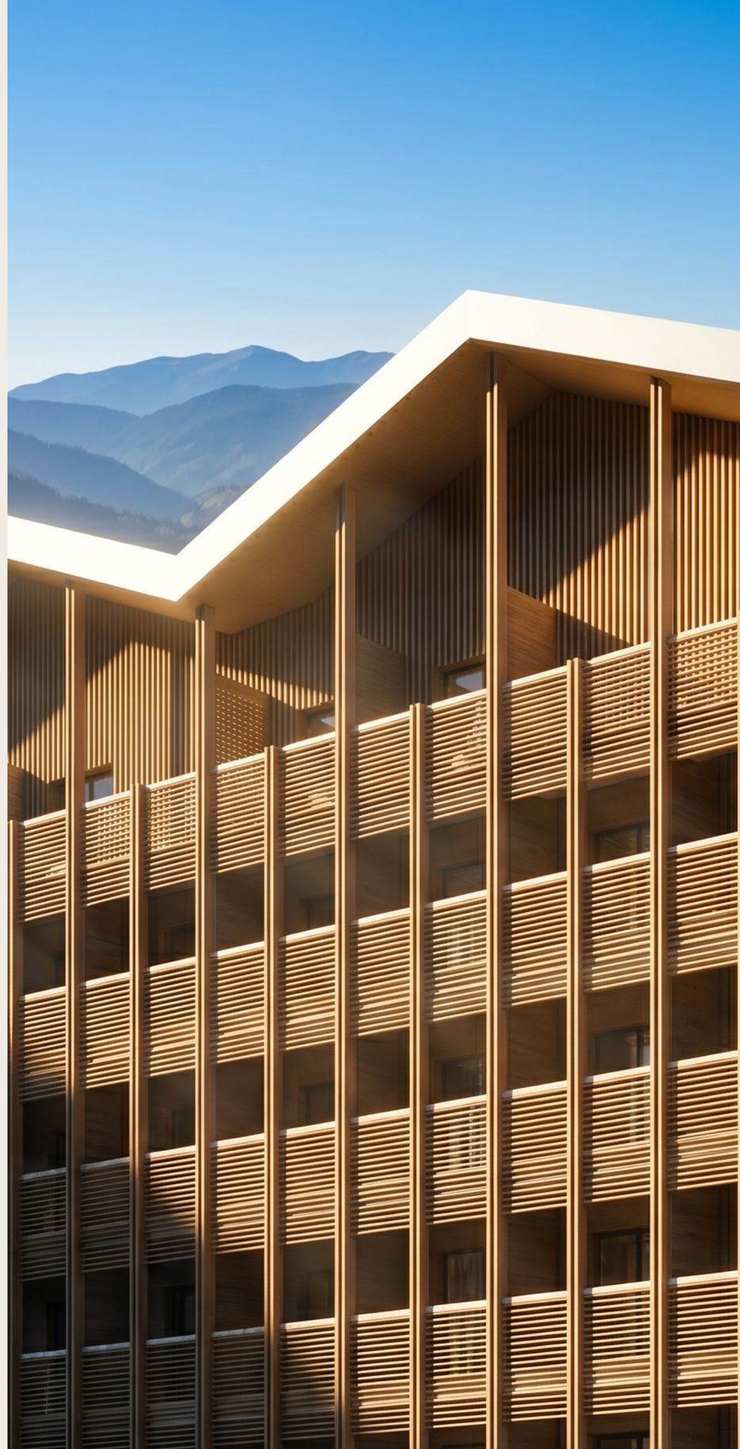
Собственная курортная инфраструктура

Ценность создается не только инвест-объектом, но и всей средой

06

Контроль качества на всех этапах

Высокий стандарт строительства и управления



Международные партнеры

ACCOR

Международный
гостиничный оператор

5 500+
отелей

110+
стран
присутствия

40+
брендов
от economy
до luxury

- Международный бренд
- Стандарты строительства
- Продажи и маркетинг
- Программа лояльности ALL
- Международная узнаваемость объекта

VALOR HOSPITALITY

Международная
управляющая компания

100+
отелей
и курортов

11 000+
номеров под
управлением

68
городов
присутствия

- Гостиничный сервис
- Управление загрузкой
- Техническая эксплуатация
- Финансовая отчетность
- Клининг и обслуживание собственников

MAYABAY

Международный гастрономический
и lifestyle-бренд

17+
лет в luxury
hospitality

4 международные локации:
Монако, Дубай, Порто-
Монтенегро, Куршевель

20 лет
опыта в премиальных
курортах и ресторанном
бизнесе

- Привлечение международной аудитории
- Премиальный гастрономический сервис
- Международные стандарты hospitality
- Ресторанная концепция и управление
- Создание дополнительного трафика и активности внутри курорта

ACCOR ⟶ узнаваемость
и международный спрос

VALOR ⟶ профессиональное
управление и доходность

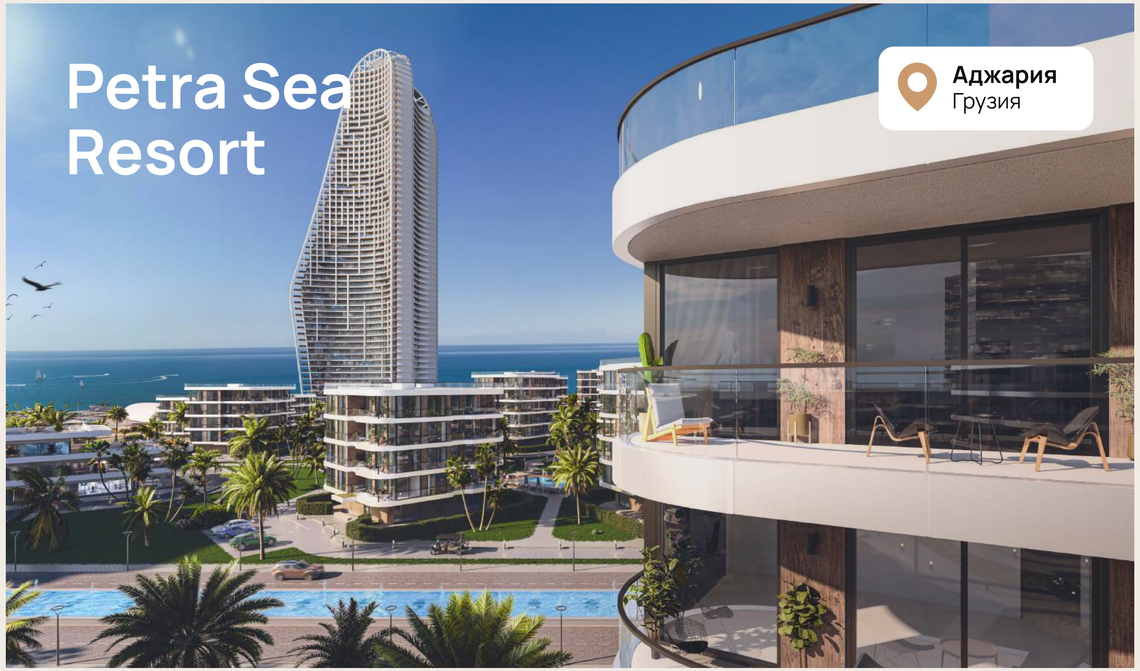
MAYABAY ⟶ премиальный сервис и дополнительная
ценность курорта

Petra Group создает курортные активы под управлением международных брендов

pullman
HOTELS AND RESORTS

swissôtel
RESIDENCES
GUDAURI

Море и горы — два направления для роста капитала и дохода



Первая береговая линия

Потенциал роста стоимости

Доходность до 16% годовых*

Более 1 км собственного галечного пляжа

Lifestyle-формат и сервис

Круглогодичная экосистема и инфраструктура



Горный курорт в самом сердце Кавказа

Потенциал роста стоимости

Доходность до 16,5% годовых*

Премиальный гостиничный оператор

Наивысшая точка курорта — до 3 000 м

Круглогодичный туристический потенциал

Прогнозируемая ROI*


PETRA SKI RESORT

PETRA SKI RESORT

Международный пятизвездочный курорт в самом центре главного горнолыжного региона Грузии.



Доходность

Прогнозируемая ROI*

до 16,5%*

Минимальная стоимость объекта

от 8,2 млн ₽

Минимальный объем вложений

от 1,6 млн ₽

* Рассчитывается индивидуально для выбранного лота.

ГУДАУРИ

Главный горнолыжный курорт Грузии

Высокогорный всесезонный курорт, расположенный на южном склоне Большого Кавказа, примерно в 120 км от Тбилиси. Один из самых динамично развивающихся туристических центров страны.

Флагманский горный курорт Грузии

Самый известный горнолыжный курорт Грузии с устойчивым туристическим спросом и высоким инвестиционным потенциалом.

Стабильный снежный сезон

Высота курорта — около 2200 м. Стабильный снежный покров до 5 месяцев в году и более 300 солнечных дней — идеальные условия для катания и отдыха.

Панорамы большого Кавказа

Величественные виды на горные вершины, кристально чистый воздух и нетронутая природа создают уникальную атмосферу премиального курорта.

Всесезонный активный отдых

Зимой — горные лыжи и сноуборд. Летом — треккинг, веломаршруты, парапланеризм, рафтинг и другие виды активности на фоне захватывающих видов.









Военно-Грузинская дорога

главная транспортная артерия страны

Рядом

Монумент «Дружба народов», Крестовый перевал, Казбеги, Троицкая церковь Гергети.

120 км

от центра Тбилиси

≈2–2,5 часа

на автомобиле из Тбилиси

≈140 км

до Международного аэропорта Тбилиси

PETRA SKI RESORT

Флагманский всесезонный горный курорт на южном склоне Большого Кавказа, сочетающий современную инфраструктуру мирового уровня, уникальную природу и доступность для международных инвесторов.

Высота катания
2 000–3 300 м
Стабильный снег с декабря по апрель

80 км трасс
Больше, чем Архыз и Домбай.
Потенциал расширения до 130 км

14 современных подъемников
Минимальные очереди в высокий сезон

500 000+ туристов ежегодно
Один из самых посещаемых курортов Грузии

Сезон за сезоном

Зима ❄
Горные лыжи и сноуборд

Весна
Треккинг, пешие маршруты, природа во всей красе

Лето
Парапланеризм, веломаршруты, гастро-номические и эко-туры

Осень
Живописные маршруты, чистый горный воздух и вдохновение

Сравнение крупных курортов Кавказа (длина трасс)

Petra Ski Resort (Гудаури)
80 км → 130 км

Архыз (Россия)
~27 км

Домбай (Россия)
~25 км

Бакуриани (Грузия)
~29 км

Курорт и цена на дневной ски-пасс

Гудаури	Банско	Шамони	Тинь / Валь-д'Изер	Куршевель	Церматт
≈ 2 225 ₽	≈ 4 532 ₽	≈ 6 592–7 416 ₽	≈ 6 180–7 004 ₽	≈ 6 592–8 240 ₽	≈ от 8 240 ₽



От гостиничного номера до собственной виллы

Проект	Для кого	Преимущества	Минимальная стоимость	Доходность
 **Swissôtel отель 5*** Отельные номера 5*	Инвесторам, ориентированным на максимальный пассивный доход	• Международный бренд Swissôtel by Accor • Договор аренды 20 лет • Полная гостиничная инфраструктура 5* • Ремонт, мебель, техника	от 11,8 млн ₽	до 16,5% годовых*
 **Swissôtel брендированные резиденции**	Для собственного проживания и премиальных инвестиций	• Возможность проживания и сдачи в аренду • Мини-кухни (Kitchenette) • Доступ ко всей инфраструктуре отеля • Договор аренды от 1 года	от 11,3 млн ₽	до 16,4% годовых*
 **Резиденции Petra Ski Resort**	Для жизни, семейного отдыха и гибкой инвестиционной стратегии	• Самый доступный формат курорта • Возможность выполнить интерьер под себя • Договор аренды 10 лет • Льготный доступ к инфраструктуре Swissôtel	от 8,2 млн ₽	до 13% годовых*
 **Виллы** Приватные альпийские виллы	Для владельцев премиальной недвижимости и семейных резиденций	• 2–3-этажные приватные виллы • Архитектура ELI-a (Барселона) • Максимальная приватность • Ограниченное предложение	от 165 млн ₽	предоставляется индивидуально

* Не является гарантией.

Бренд Swissôtel by Accor

Управление Valor Hospitality

Беспроцентная рассрочка

Международный спрос круглый год

Swissôtel — отель 5*

под международным швейцарским брендом Swissôtel.

- 2 круглогодичных бассейна: открытый и крытый
- Зал для йоги
- Фитнес-центр
- Ресторан MayaBay в главном корпусе
- Апре-ски бар
- Коворкинг с конференц-залом
- Детские зоны
- Хранилище для лыж
- Спа-комплекс

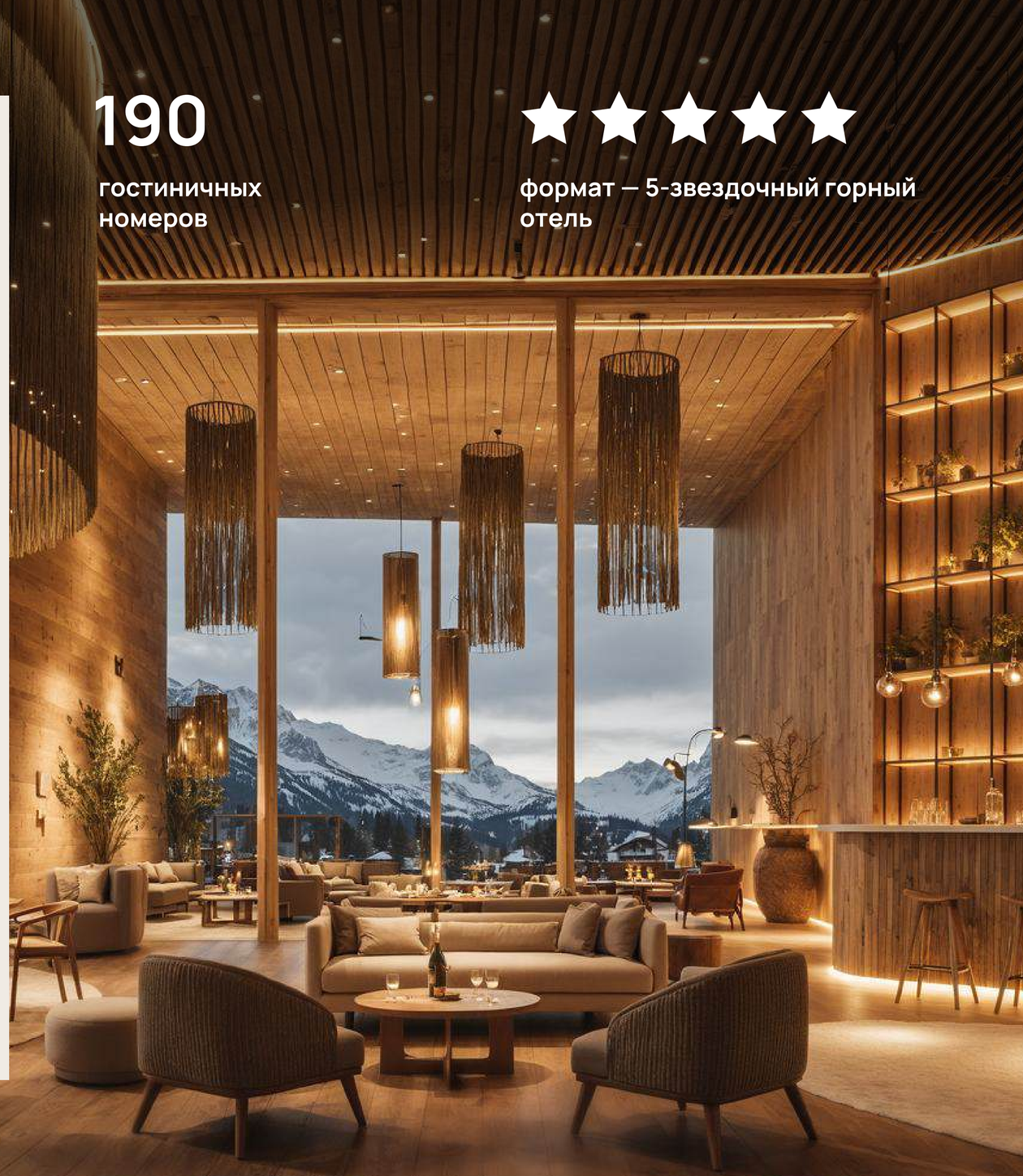
Инфраструктура резорта:
бесплатно

Договор аренды: до 20 лет
после сдачи объекта

Членские взносы Accor:
Management Advisory Fee — $500 в год
Owner Benefits Program Fee — $300 в год

ROI:
до 16,5% годовых*

* ROI рассчитывается индивидуально для каждого лота.

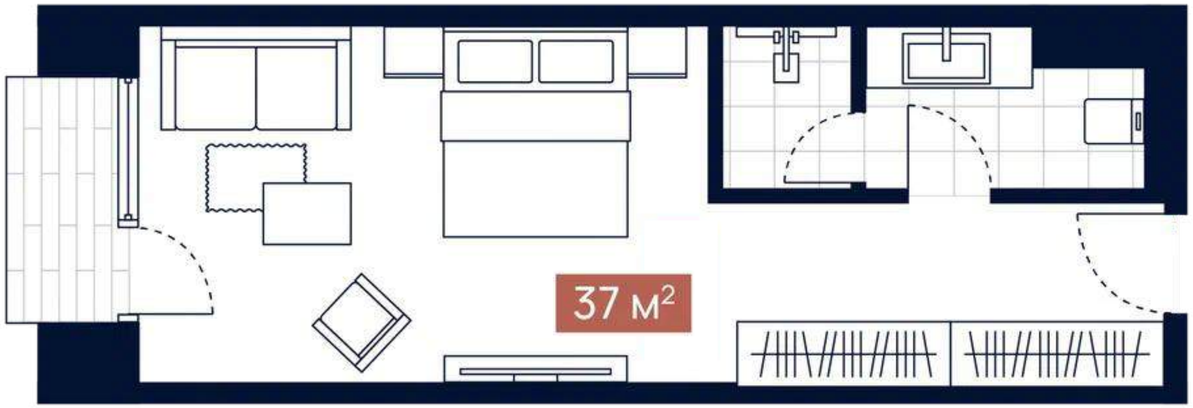


Студии от 37 м²

от 11,8 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 3 гостей | вид во двор | вид на горы



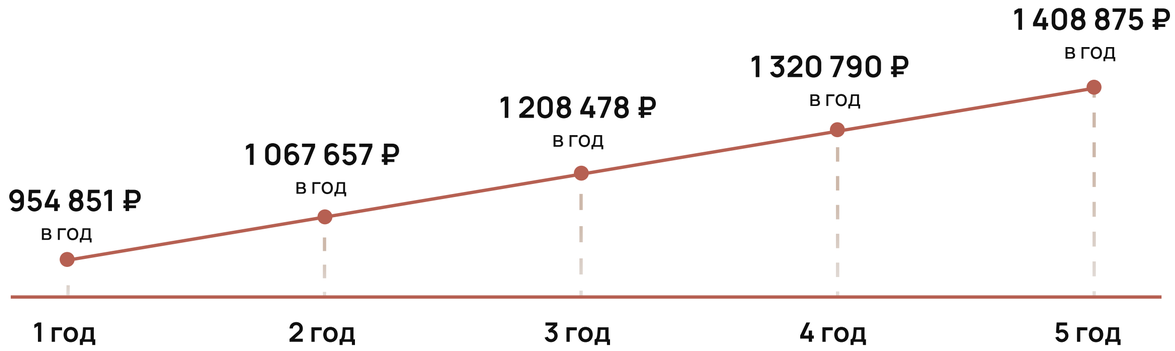
от **14 000** ₽/сут.
стоимость аренды

до **9** лет
период окупаемости

до **16,5%** годовых
доходность от сдачи

57.1%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды



* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$

Апартамент с отдельной спальней от 64,5 м²

от 20,8 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 4 гостей | вид во двор | вид на горы



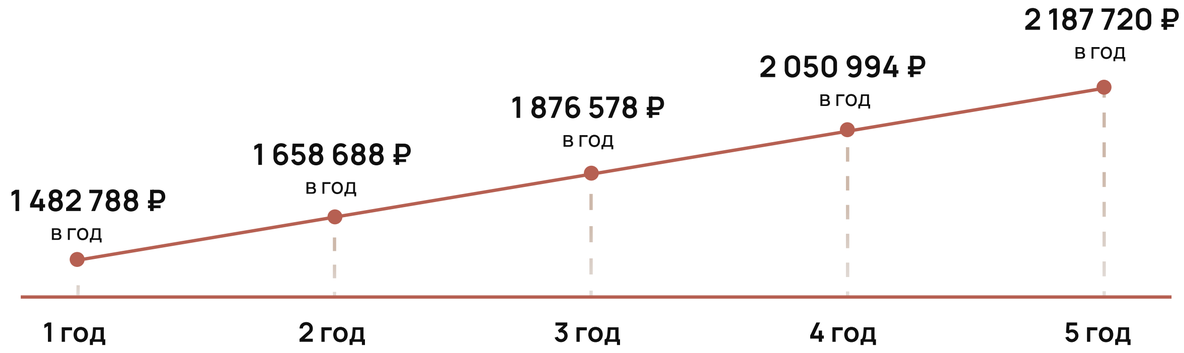
от 21 750 ₽/сут.
стоимость аренды

до 10 лет
период окупаемости

до 15% годовых
доходность от сдачи

57.1%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды



* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$

Апартамент с отдельной спальней от 91,9 м²

от 31,6 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 4 гостей | вид на горы





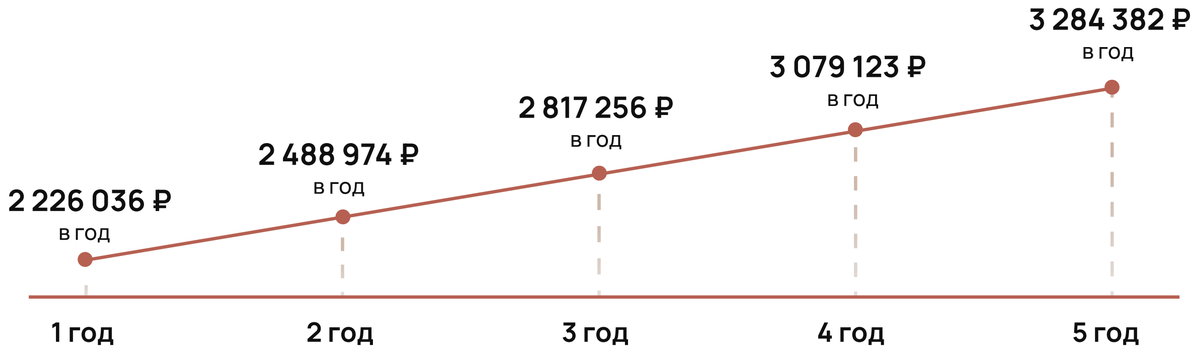
от 30 760 ₽/сут.
стоимость аренды

до 10 лет
период окупаемости

до 13,9% годовых
доходность от сдачи

57.1%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды



* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$

Swissôtel — брендированные резиденции

290
Резиденций

Мини-кухня
в каждой
резиденции

Для личного
проживания
и сдачи в аренду

Доступ к инфраструктуре отеля Swissôtel

Рестораны
и бары

Wellness
и SPA

Фитнес-
центр

Консьерж-
сервис

Инфраструктура
резорта:

бесплатно

Договор аренды:
от 1 года

после сдачи объекта

ROI:

**до 16,4%
годовых***

Членские взносы Accor:

Management Advisory Fee — $750 в год
Owner Benefits Program Fee — $300 в год

* ROI рассчитывается индивидуально для каждого лота.

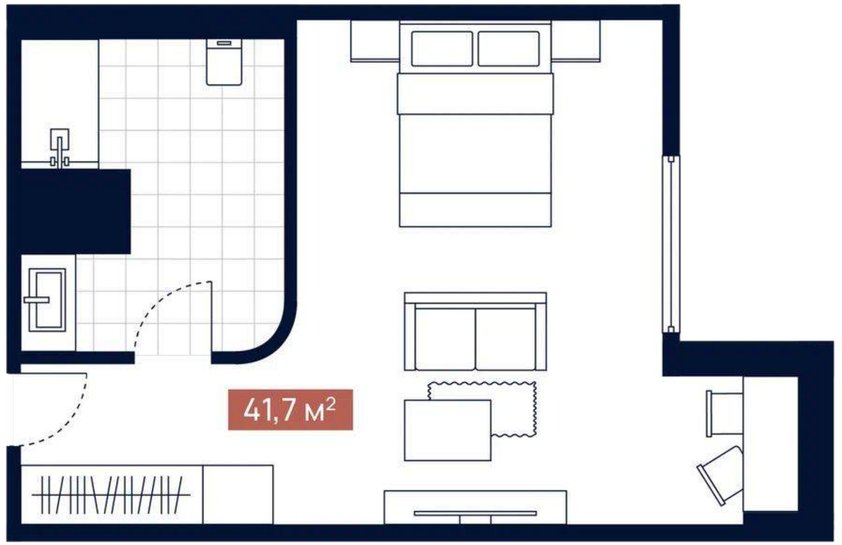


Студии от 41,7 м²

от 11,3 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 3 гостей | вид во двор | вид на горы



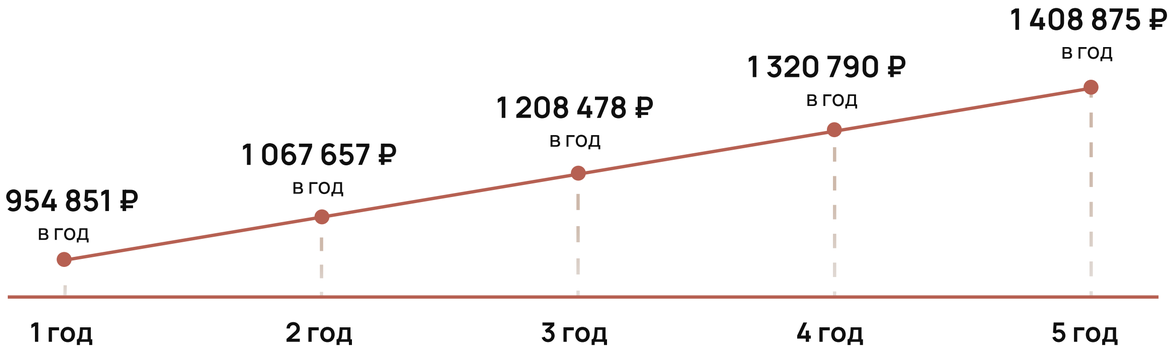
от **14 000** ₽/сут.
стоимость аренды

до **9** лет
период окупаемости

до **12,6%** годовых
доходность от сдачи

57.1%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды



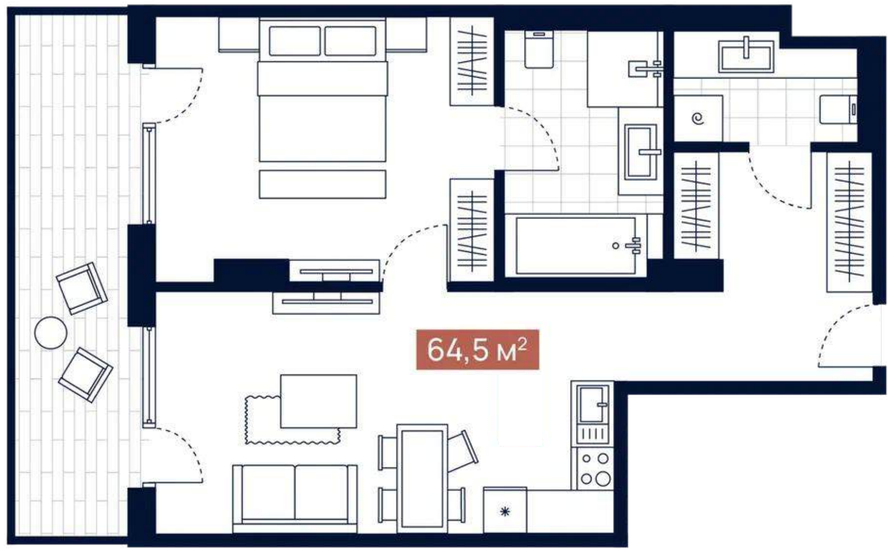
* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$

Апартамент с отдельной спальней **от 64,5 м²**

от 20,8 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 4 гостей | вид во двор | вид на горы



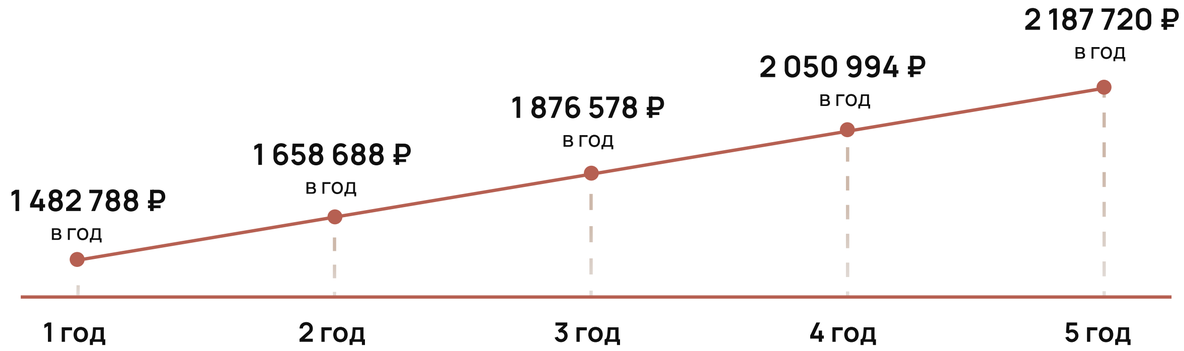
от **21 750** ₽/сут.
стоимость аренды

до **10** лет
период окупаемости

до **16,1%** годовых
доходность от сдачи

57.1%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды



* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$

Апартамент с отдельной спальней от 76,6 м²

от 21,3 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 5 гостей | вид во двор | вид на горы



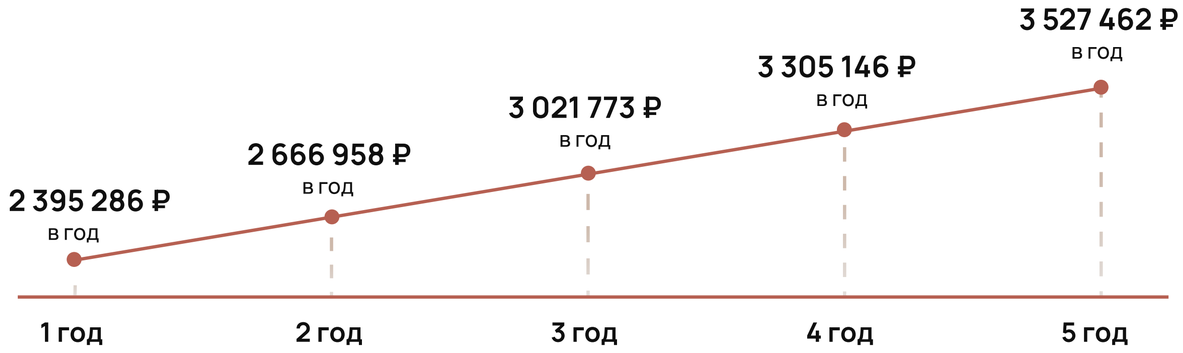
от **33 573 ₽** ₽/сут.
стоимость аренды

до **6,5** лет
период окупаемости

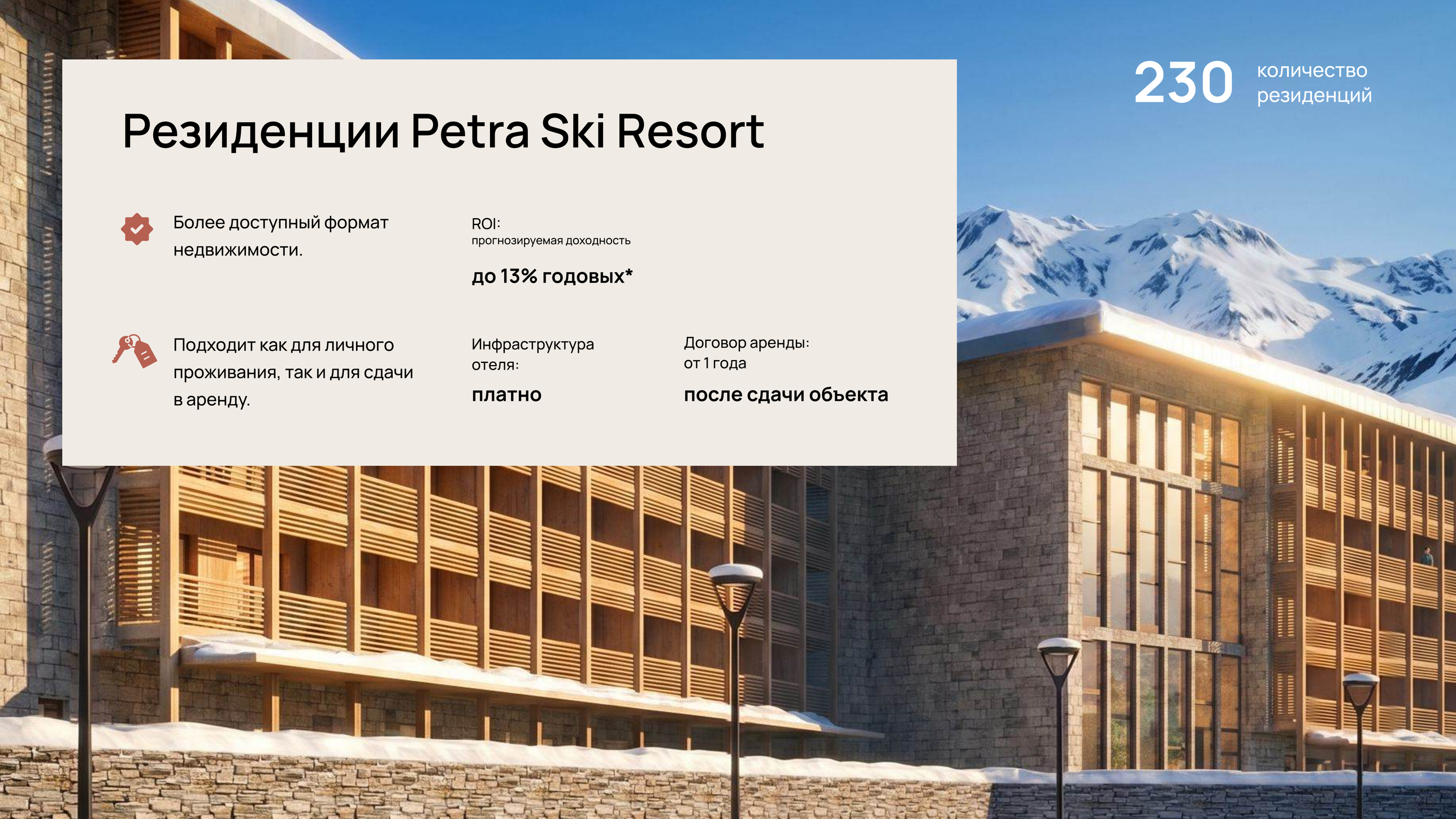
до **16,4%** годовых
доходность от сдачи

57.1%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды



* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$



Резиденции Petra Ski Resort

230 количество резиденций

Более доступный формат недвижимости.

ROI:
прогнозируемая доходность

до 13% годовых*

Подходит как для личного проживания, так и для сдачи в аренду.

Инфраструктура отеля:

платно

Договор аренды:
от 1 года

после сдачи объекта

Студии от 38 м²

от 8,2 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 3 гостей | вид во двор | вид на горы



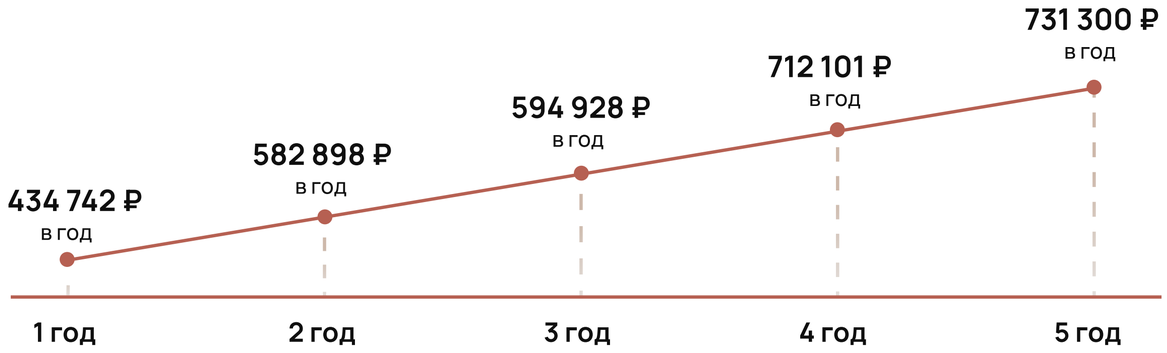
от 8 980 ₽/сут.
стоимость аренды

до 10+ лет
период окупаемости

до 11% годовых
доходность от сдачи

50,6%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды



* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$

Апартамент с отдельной спальней **от 58 м²**

от 12,2 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 4 гостей | вид во двор | вид на горы



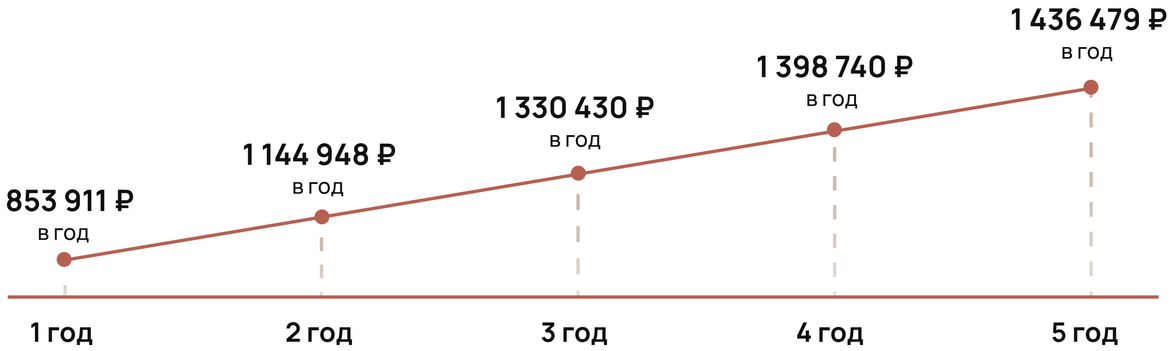
от 16 975 ₽/сут.
стоимость аренды

до 9 лет
период окупаемости

до 13% годовых
доходность от сдачи

50,6%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды



* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$

Дуплекс с отдельной спальней **от 86 м²**

от 21,2 млн ₽

стоимость с ремонтом, мебелью, техникой

до 4 гостей | вид во двор | вид на горы



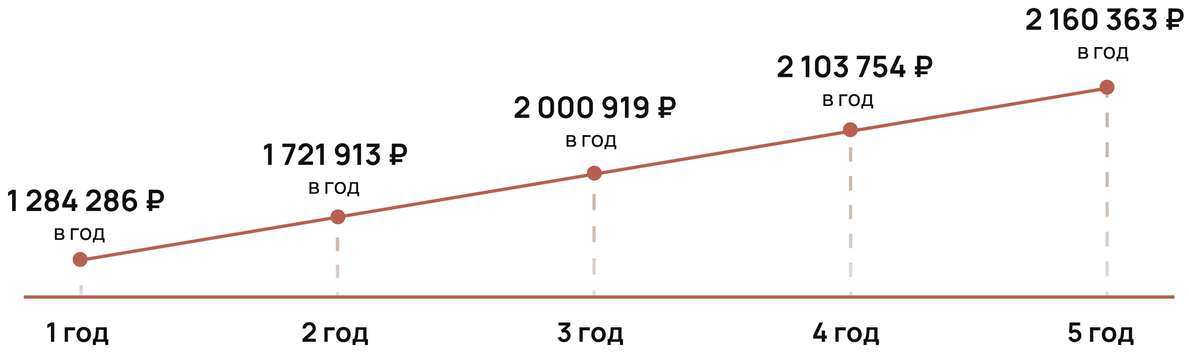
от 22 900 ₽/сут.
стоимость аренды

до 10+ лет
период окупаемости

до 10% годовых
доходность от сдачи

50,6%
среднегодовая загрузка

Доходность от аренды

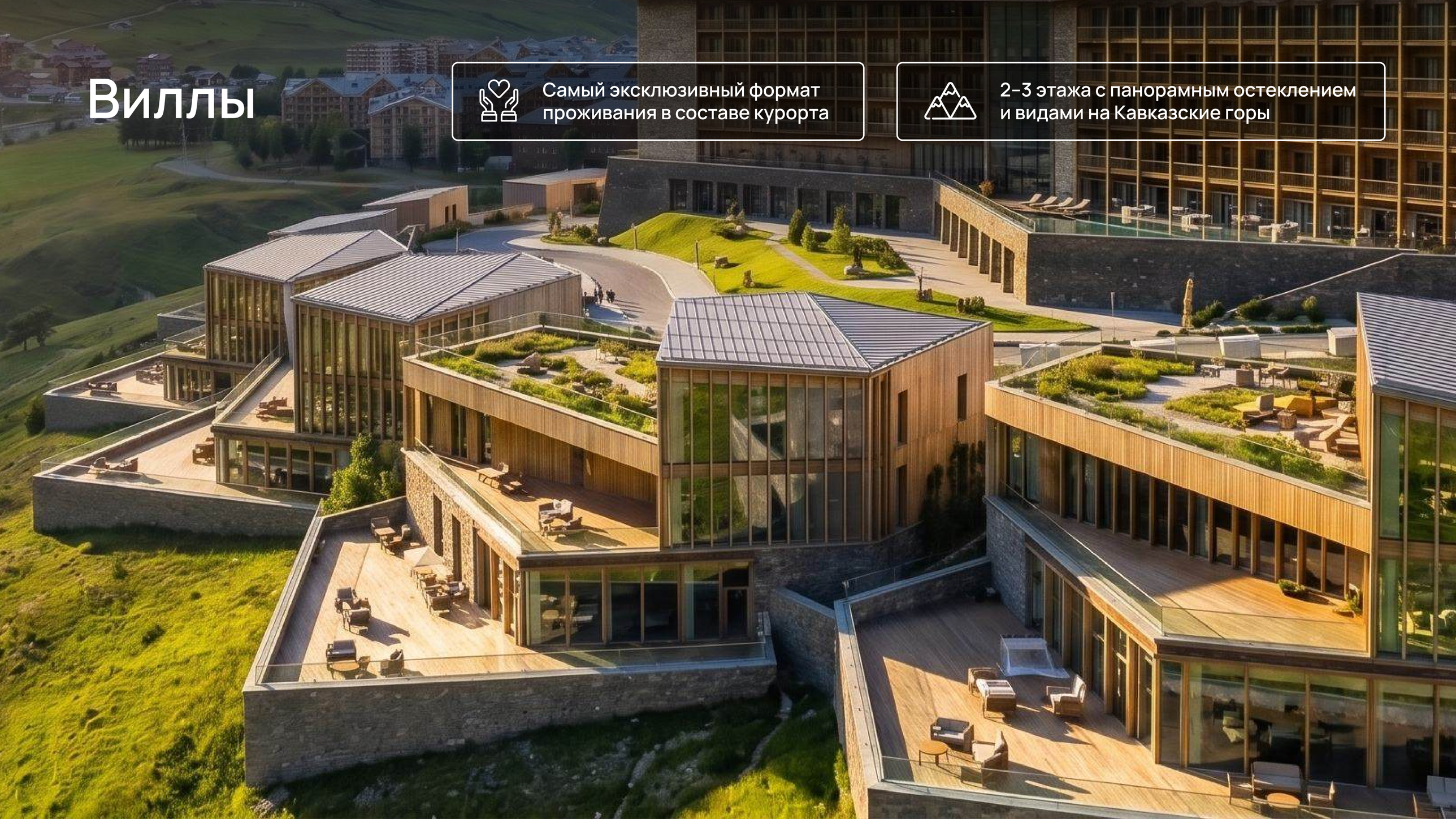


* Расчет носит прогнозный характер и основан на текущих рыночных условиях. Фактическая доходность может отличаться в зависимости от изменения рынка и других внешних факторов. Расчеты проводились по курсу 82,4 ₽/$

Виллы

Самый эксклюзивный формат проживания в составе курорта

2–3 этажа с панорамным остеклением и видами на Кавказские горы





от 164,8 млн ₽

2-этажные виллы с ремонтом, мебелью и техникой

от 247,2 млн ₽

3-этажные виллы с ремонтом, мебелью и техникой

Инфраструктура резорта:
платно

Договор аренды:
от 1 года

ROI:
предоставляется индивидуально

* ROI рассчитывается индивидуально для каждого лота.

Стабильный доход независимо от сезона

«Котловой метод»:

01 Весь доход от сдачи апартаментов собирается в общий пул блока.

02 Прибыль распределяется между собственниками и управляющей компанией по утвержденной схеме.

03 Инвестор получает стабильный пассивный доход независимо от загрузки конкретного апартамента.

Схема распределения прибыли:

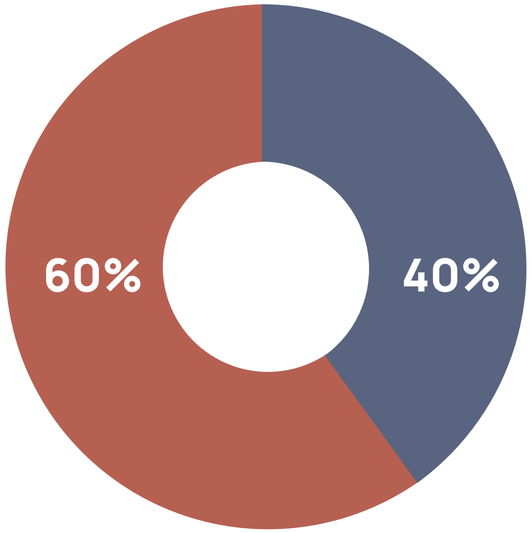
Собственники всего блока

Собственники апартаментов получают 60% чистого дохода, который распределяется между ними пропорционально доле владения.

Управляющая компания VALOR HOSPITALITY

Управляющая компания получает 40% чистого дохода в качестве вознаграждения за комплексное управление объектом, включая:

маркетинг | привлечение гостей | клининг | ремонт | страхование | работу консьерж-службы 24/7



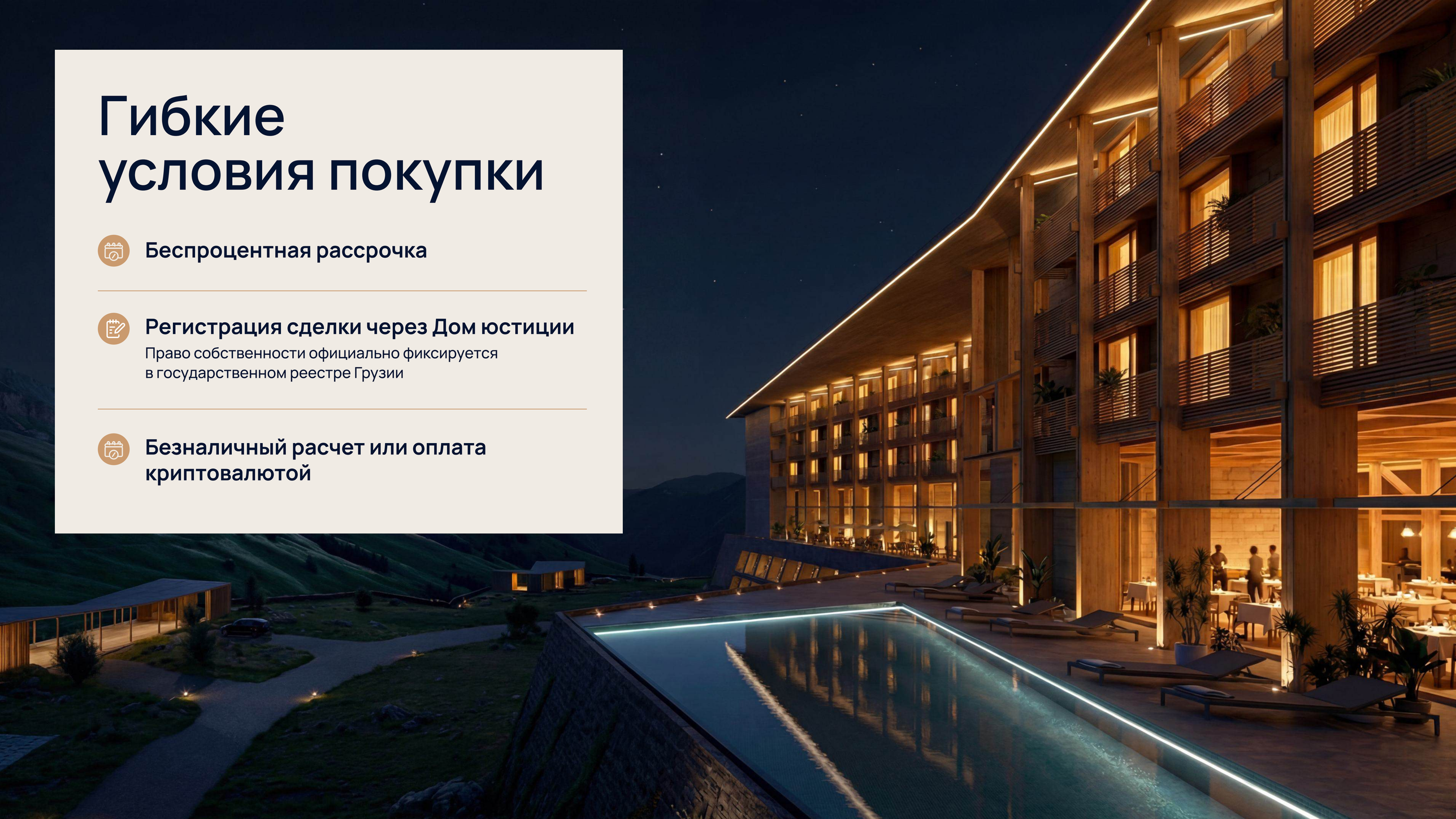
Гибкие условия покупки

Беспроцентная рассрочка

Регистрация сделки через Дом юстиции

Право собственности официально фиксируется в государственном реестре Грузии

Безналичный расчет или оплата криптовалютой



Realt One
Курорты и инвестиции

Приглашаем к инвестиционному диалогу



Ирина Васильева

Руководитель
отдела продаж

+7 (923) 249 00 76



Алина Дворянкина

Агент-менеджер

+7 (913) 986 84 96



Майя Шестакова

Менеджер отдела продаж
по курортной недвижимости

+7 (903) 932 51 86

Официальное представительство
Petra Group в России:

Новосибирск, **ул. 1905 года, 69, 2 этаж**

Построить маршрут