

Ваша курортная недвижимость — ваш курортный бизнес

к8 КУРОРТ



*Самое важное правило
инвестирования – знать разницу
между активом и пассивом*



Роберт Кийосаки

«Богатый папа, бедный папа»



Продукт с двумя источниками дохода



1. Капитализация

— рост стоимости после ввода объекта

Ретроспективно подтвержденный рост по готовым объектам составил до 300% как в рублях, так и в валюте

2. Операционный доход — до 12% годовых

- Стабильный ежемесячный доход от сдачи в аренду
- Окупаемость: 3-5 лет (с ростом стоимости), 8-10 лет (только аренда)

= Синергия первых двух

Выплаты рассчитываются от валовой выручки объекта, что обеспечивает прозрачность и гарантирует стабильность выплат независимо от внутренних показателей

Факты о девелопере K8

18 лет
на рынке

450 000 м²
построено

16 проектов
успешно введено в эксплуатацию

5 000
довольных владельцев

Более 1 млн. м²
в проектировании

Собственная поликлиника
в Светлогорске

2 реализованных спа-комплекса
в регионе

3 новых спа-комплекса
в стадии строительства

Сравнение инвестиций

Недвижимость К8 сочетает в себе **доходность, материальный актив, профессиональное управление и возможность личного использования**

Параметр	К8	Квартиры и обычные апартаменты	Банковский вклад	Валюта	Акции
Доходность	До 40%	5–8% годовых от сдачи в аренду	Ограниченная, доход снижается под влиянием инфляции	Непредсказуемая, зависит от курса	Результат зависит от рыночной конъюнктуры
Риски	Низкие: материальный актив, стабильный спрос	Средние: зависят от локации и состояния объекта	Прогноз ЦБ инфляции 4,5–5,5% в 2026г, реальная доходность всего 6,5%	Обесценивание рубля, заморозка счетов, ограничение на обращение	Высокие: волатильность рынка, санкции, блокировка счетов
Ликвидность	Высокая: спрос на готовые и строящиеся объекты выше рынка	Низкая: требуется время на поиск покупателя	Высокая, но досрочное снятие приводит к потере процентов	Средняя: ограничения на операции, курсовые колебания	Средняя: зависит от состояния рынка, санкционных рисков
Личное участие	Полная: сервисная компания решает все задачи	Требует активного управления: поиск арендаторов, ремонт, решение проблем	Полное	Полная	Частичное: требует мониторинга рынка, управления портфелем
Дополнительная ценность	Доход + личное использование + инфраструктура	Только объект	Нет	Нет	Нет

Наша недвижимость всегда дорожает выше рынка

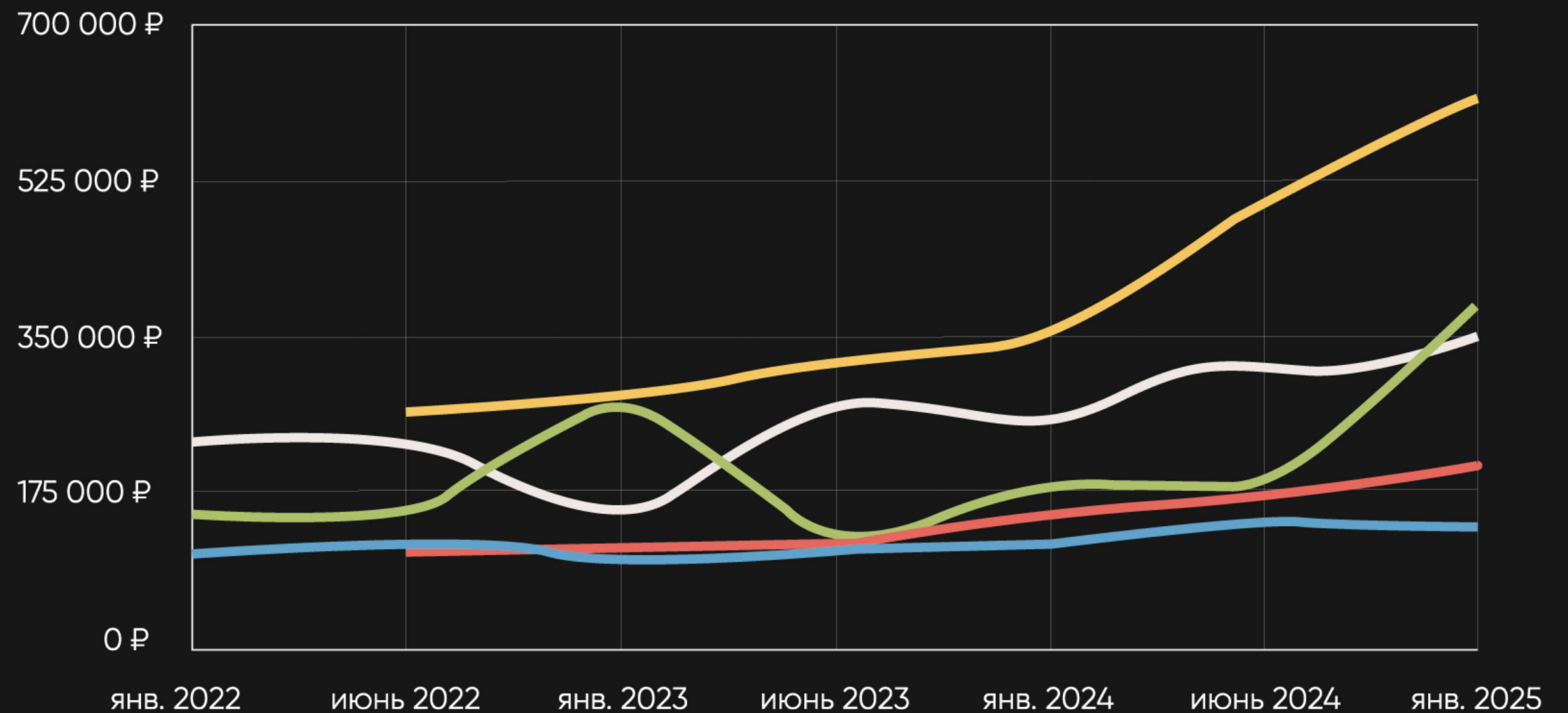
К8 - Побережье **135 %**

Зеленоградск **157 %**

Светлогорск **21 %**

К8 - Город **85 %**

Калининград **28 %**



Капитализация наших проектов

РУСЬ

4 года - 207%

256 000 ₹/м²



Март 2022

786 000 ₹/м²



Март 2026

**РУСЬ
2**

< 1 год - 53%, <4 года - 146%

280 000 ₹/м²



Декабрь 2020

690 000 ₹/м²



Декабрь 2027

**БАДЕН
АКВА СПА**
Мир внутри

7 лет - 457%

73 000 ₹/м²



Апрель 2019

334 000 ₹/м²



Март 2026

*актуальная цена взята с агрегаторов

Дом на Пушкина

6 лет - 267%

107 000 ₹/м²



Декабрь 2020

286 000 ₹/м²



Март 2026

**РЫБНДЯ
ДЕРЕВНЯ**

< 6 лет - 541%

85 000 ₹/м²



Май 2020

468 000 ₹/м²



Март 2026

PRINCESSE ROYAL
MULTIFUNCTIONAL HOTEL

1.5 года - 82%, 4.5 года - 153%

500 000 ₹/м²



Июль 2023

1 256 000 ₹/м²



Декабрь 2027

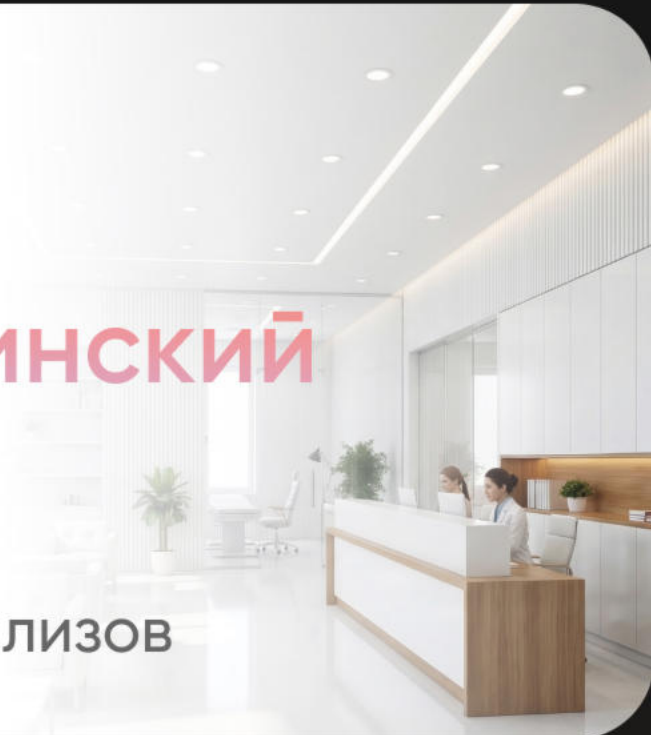
Инфраструктура К8 Курорта

к8 КУРОРТ

/01

Медицинский центр

До 1000 анализов



/02

Санаторий

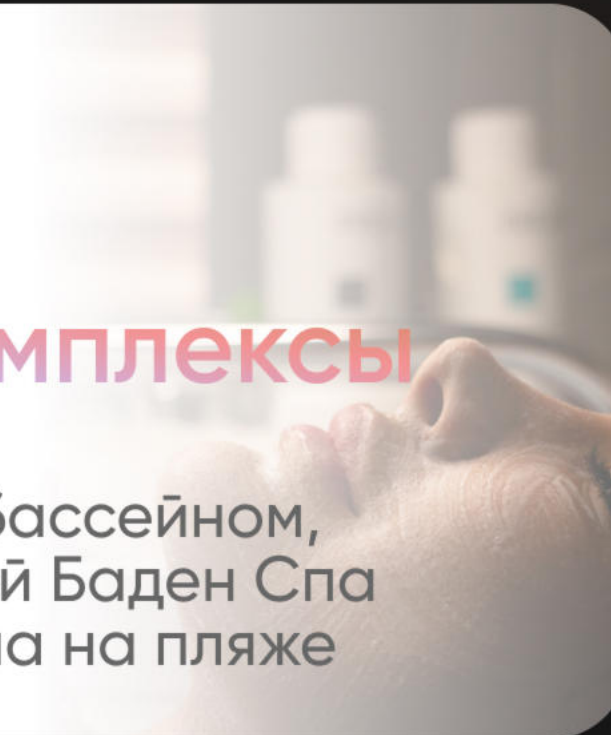
С более чем 400 процедурами



/03

СПА-комплексы

С инфинити бассейном, от создателей Баден Спа и К8 Спа + спа на пляже



/04

Рестораны

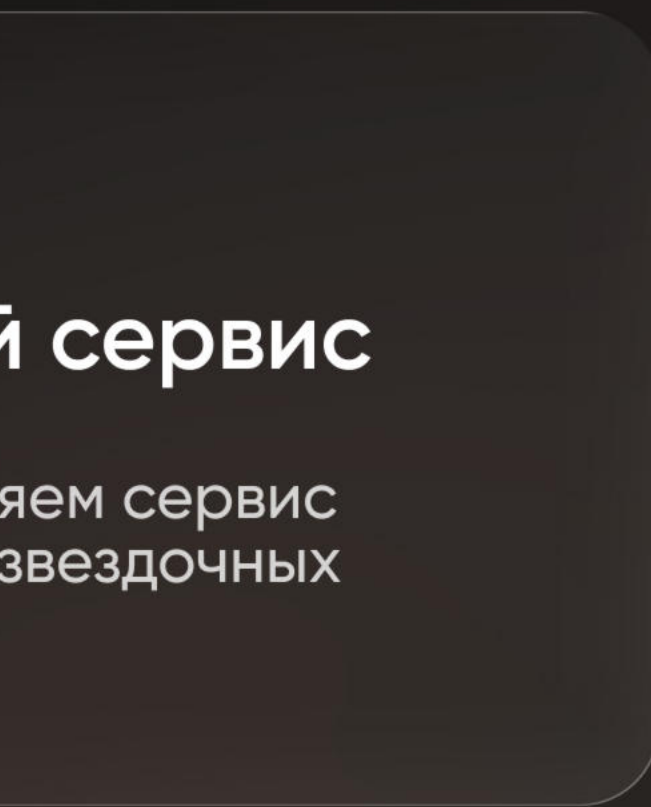
Для завтрака, банкета или деловых встреч



/05

Высокий сервис

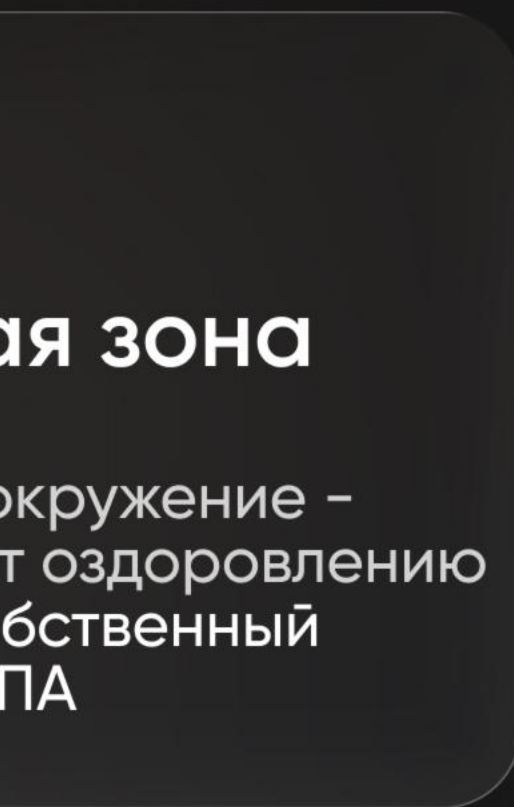
Предоставляем сервис уровня пятизвездочных отелей



/06

Прибрежная зона

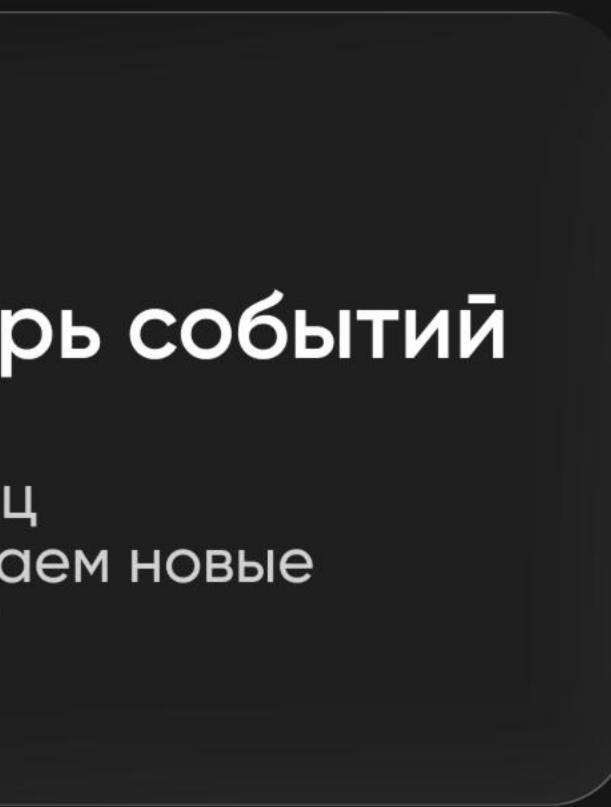
Воздух, климат, окружение – все способствует оздоровлению души и тела + собственный пляж со своим СПА



/07

Календарь событий

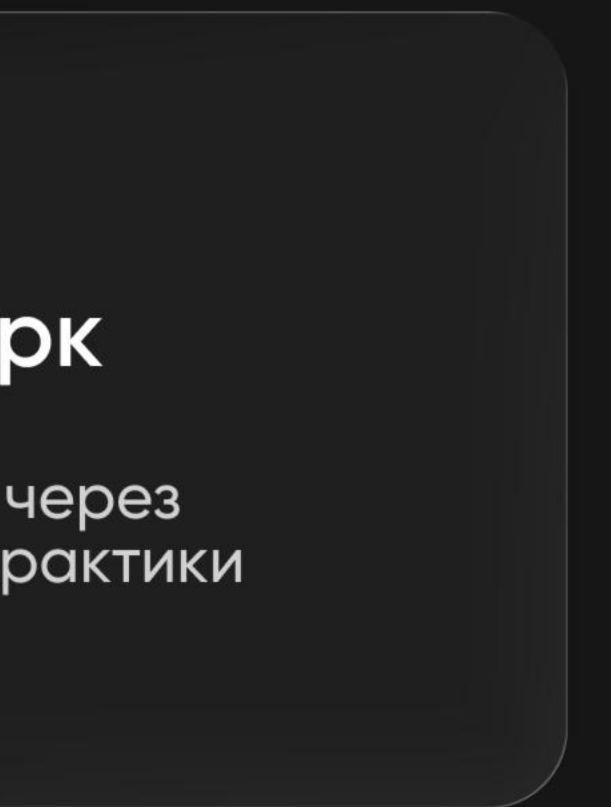
Каждый месяц организовываем новые мероприятия



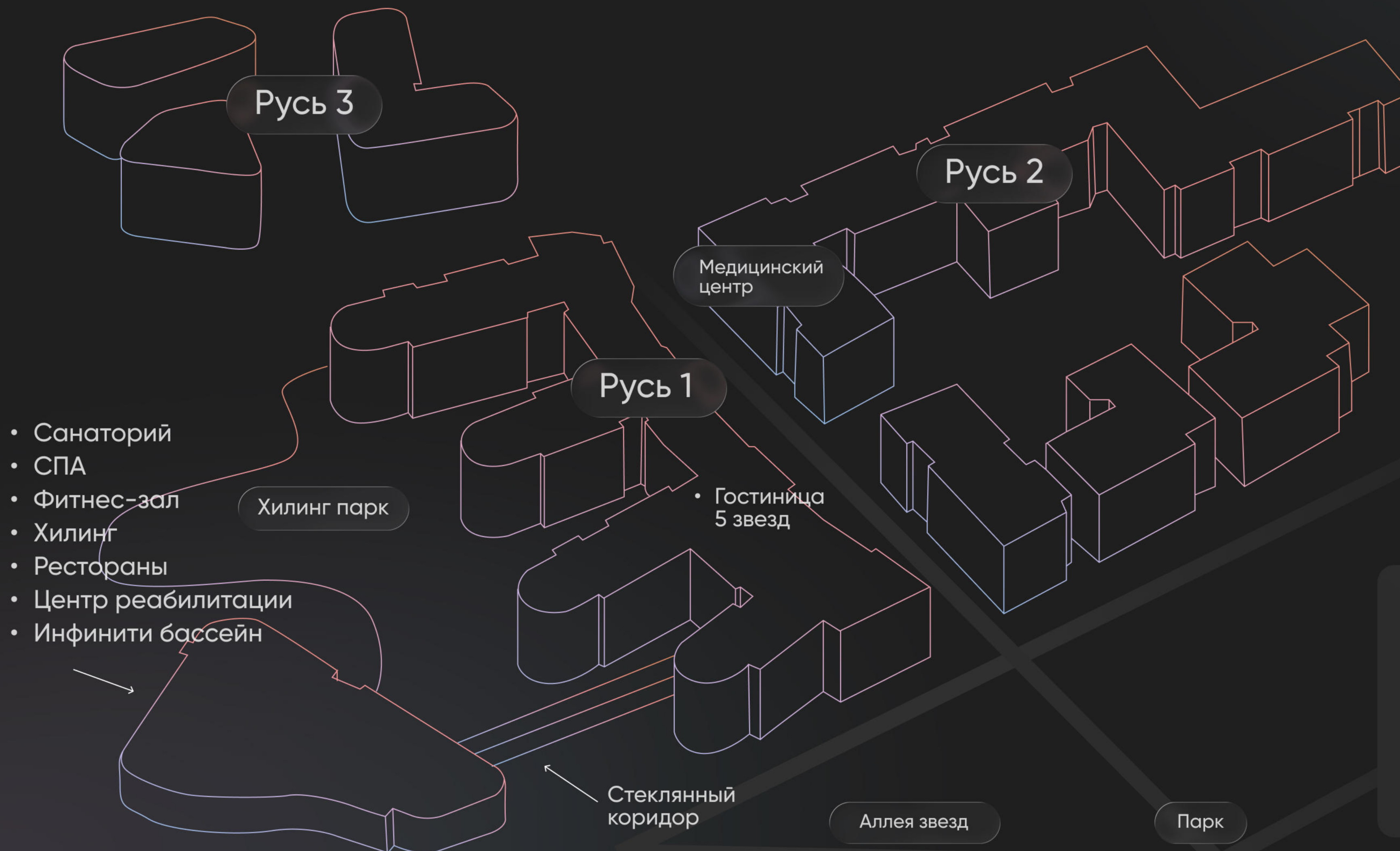
/08

Хилинг парк

Оздоровление через специальные практики



Приоритетный и эксклюзивный доступ: часть программ и мероприятий ограничено для сторонних посетителей (доступно только для собственников и гостей)



- А также в состав К8 Курорта входит:**
- Принцесс Роял
 - Балтийская резорт
 - Баден Аква Спа
 - Городской курорт К8 СПА
 - Поликлиника Амбер Мед

Привилегированный доступ ко всей инфраструктуре:

- ❖ Приоритетное бронирование услуг K8 Курорт
- ❖ Специальные тарифы на все услуги курорта
- ❖ Сдача анализов и консультация врача прямо у вас в апартаментах
- ❖ Персональный консьерж-сервис
- ❖ Единая медкарта (анализы/диагностика/назначения/протоколы)
- ❖ Трансфер

- ❖ **Выделенная линия резидента:**
Отдельный колл-центр/чат, отдельная стойка ресепшн в клинике
- ❖ **Интеграция с технологиями (браслеты/кольца)**
Автоматические трекеры сна/стресса/активности;
- ❖ **Персональный "план на 12 месяцев"**
Не только "на время пребывания", а сезонные циклы (иммунитет, сон, спина, вес, стресс)
- ❖ **"Умные" напоминания**
Не только "на время пребывания", а сезонные циклы (иммунитет, сон, спина, вес, стресс)
- ❖ **Дистанционное сопровождение**
Между визитами (чат с куратором + 1- 2 телемед-слота/мес)



Продлеваем годы жизни

♥ Индивидуальное питание в ресторанах K8 Курорта

Персональное меню по рекомендациям врача, нутрициолога или личным целям

♥ Эксклюзивные программы диагностики

Расширенные чекапы и панели анализов, только для резидентов и гостей

♥ Направление биохакинга и антивозрастной медицины

Доступ к программам оптимизации здоровья, долголетия и работоспособности — эксклюзивно для резидентов и гостей K8

♥ Закрытые лечебные и восстановительные протоколы

Авторские программы врачей курорта, недоступные за его пределами и внешним посетителям

♥ Доступ к экспериментальным и передовым методикам

Инновационные процедуры и технологии в области восстановления и профилактики

♥ Персональный банк биоматериалов

Возможность безопасного хранения результатов анализов, биометрических данных и истории здоровья в цифровом формате с доступом в любой точке мира

Вы выбираете, как использовать объект:

- ❖ Держать как доходные апартаменты для получения операционного дохода
- ❖ Отдыхать или жить самому
- ❖ Позаботиться о наследии и обеспечить детей капиталом
- ❖ Зафиксировать прибыль продаж, когда это для вас выгодно



Решения принимаете только вы.
K8 Курорт предлагает вам множество вариантов на выбор.



Три сценария

Вы выбираете свой формат использования

01

Собственное проживание

- ❖ Гостиничный сервис высокого уровня в ваших апартаментах
- ❖ Только для резидентов: приоритетный доступ ко всей инфраструктуре курорта
- ❖ Все привилегии клуба K8 Курорт

02

Инвестиционный формат

- ❖ Передача апартамента в управление K8
- ❖ Получение ежемесячного дохода без личного участия
- ❖ Высокая капитализация

03

Комбинированный формат

- ❖ Личный отдых в удобное время
- ❖ Сдача в аренду в остальной период
- ❖ Использование уникальной инфраструктуры курорта

Пример комбо-инвестиций с максимальной выгодой для жизни и дохода



1 шаг



Покупаю 3 апартамента

Например, в гибкую рассрочку

3 шаг



Апартаменты
№2 и №3 – сдаю
через K8 Сервис

- Стабильный ежемесячный доход около 400 000 рублей
- Профессиональное управление
- Полная прозрачность выплат

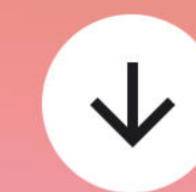
2 шаг



Апартамент №1
– живу сам

- Отдых у моря в любое время
- Полный приоритетный доступ к инфраструктуре курорта
- Сервис премиум-отеля
- Членство в K8 Клуб

4 шаг



Финансовая свобода, качество жизни у моря, эксклюзивный статус

Котловой метод

Проверенный стандарт управляемых гостиничных комплексов

- ❖ Общая выручка объекта распределяется пропорционально между всеми владельцами
- ❖ Владелец получает 45% от валовой выручки
- ❖ Доход не зависит от загрузки конкретного апартамента
- ❖ Личный кабинет инвестора с онлайн-доступом ко всей статистике



Операционные расходы на стороне сервисной компании: персонал, маркетинг, ремонт, клининг, коммунальные платежи



* только Балтийская Резорт и Принцесс Роял



Доход формируется не по загрузке конкретно ваших апартаментов, а по результату всего пула под управлением сервисной компании

Общая выручка очищается от расходов и распределяется между собственниками по понятным правилам, зафиксированным в договоре с Сервисной компанией.

Индивидуальная сдача в аренду

Сервисная компания К8 берёт на себя:

- ❖ Лидогенерацию
- ❖ Заселение и выселение гостей
- ❖ Клининг после каждого проживания
- ❖ Контроль состояния апартамента
- ❖ Приём оплаты и ведение отчётности
- ❖ Коммуникацию с гостями

Что получает владелец:

- ❖ Профессиональное управление
- ❖ Экономия времени и сил
- ❖ Прозрачную отчётность

Комиссия:

- ❖ За услуги сервисного сопровождения

Владелец может комбинировать оба подхода:

- ❖ Сдавать самостоятельно в высокий сезон
- ❖ Использовать сервисные услуги точно (например, только клининг)



К8 предоставляет полную свободу в управлении вашим активом

*только Русь 1 и Русь 2

Линейка объектов К8 Курорт

 Индивидуальный подбор под ваши цели



Русь 1 или 2 очередь

- Премиальный образ жизни
- Индивидуальная сдача в аренду
- Баланс проживание/доход

Princesse Royal

- Премиальные апартаменты в гостинице

Балтийская Резорт

- Максимальная доходность
- Котловой метод

Клуб владельцев К8 – ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ образ жизни

Владелец получает не только апартаменты, но и доступ к закрытому сообществу К8 Клуб с особыми условиями и недоступному другим уровню сервиса.

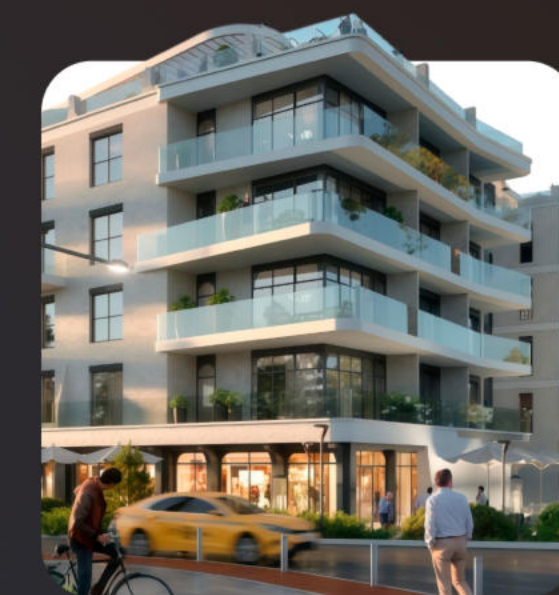


Единственный высокий сервис в регионе



Преференции вам и вашим гостям

Резиденты и гости К8 Курорта пользуются приоритетным доступом к инфраструктуре, льготными условиями на все услуги курорта и персональным сервисом, недоступным для внешних посетителей.



Закрытая инфраструктура – только для резидентов

Часть инфраструктуры К8 Курорта полностью закрыта для внешних посетителей и доступна исключительно владельцам и их гостям.

Медицина и восстановление

- Закрытые диагностические программы
- Приватные кабинеты медицинского центра
- Криокамера

Персональный сервис:

- Консьерж-сервис 24/7
- Персональный куратор здоровья
- Выделенная линия резидента

Комфорт:

- Индивидуальный трансфер
- Закрытые мероприятия

И многое другое

Калининградская область — особый регион России

8 уникальных фактов

/01

Самый западный регион России

/02

Янтарная столица мира

/03

Особая экономическая зона до 2045 года

/04

Целебный морской климат

/05

2 курорта федерального значения:

Зеленоградск и Светлогорск

/06

Куршская коса – объект ЮНЕСКО

/07

Круглогодичный туристический сезон

/08

Бурное развитие спа-индустрии и туристической инфраструктуры от К8

Программа лояльности с лучшими партнёрами региона:

- ❖ Премиальные рестораны и кафе города
- ❖ Фитнес-клубы и спортивные центры
- ❖ Культурные учреждения (театры, музеи, галереи)
- ❖ Салоны красоты
- ❖ Автосалоны и сервисные центры
- ❖ Магазины премиум-сегмента
- ❖ Эксклюзивные скидки и спецпредложения для резидентов

Особые условия

- ❖ Ранний доступ к новым проектам К8
- ❖ Специальные инвестиционные предложения
- ❖ Реферальная программа с бонусами и кешбэком

К8 Клуб – это не просто недвижимость,
это образ жизни

Почему Калининградская область и К8, а не другие курорты



Вход без перегрева рынка

01

В отличие от Сочи и части южных курортов с перегретой стоимостью первичного жилья, Калининградская область предлагает вход по адекватной цене при сохранении статуса курорта и растущем интересе внутреннего туризма.

Спрос на климат и восстановление, а не на ажиотаж

02

Спрос формируется за счёт мягкого климата, рекреации и запросов на здоровье, а не только за счёт ипотечных программ и краткосрочного ажиотажа, поэтому динамика более ровная и предсказуемая.

03

Курортные апартаменты, а не "квадратные метры у моря"

Инвестиция идёт в курортные гостиничные комплексы с единой концепцией: медицинский центр, санаторий, спа, сервисная компания, отвечающая за загрузку и операционную деятельность, а не в случайный дом на побережье.

04

Экспертиза К8 именно в курортной недвижимости

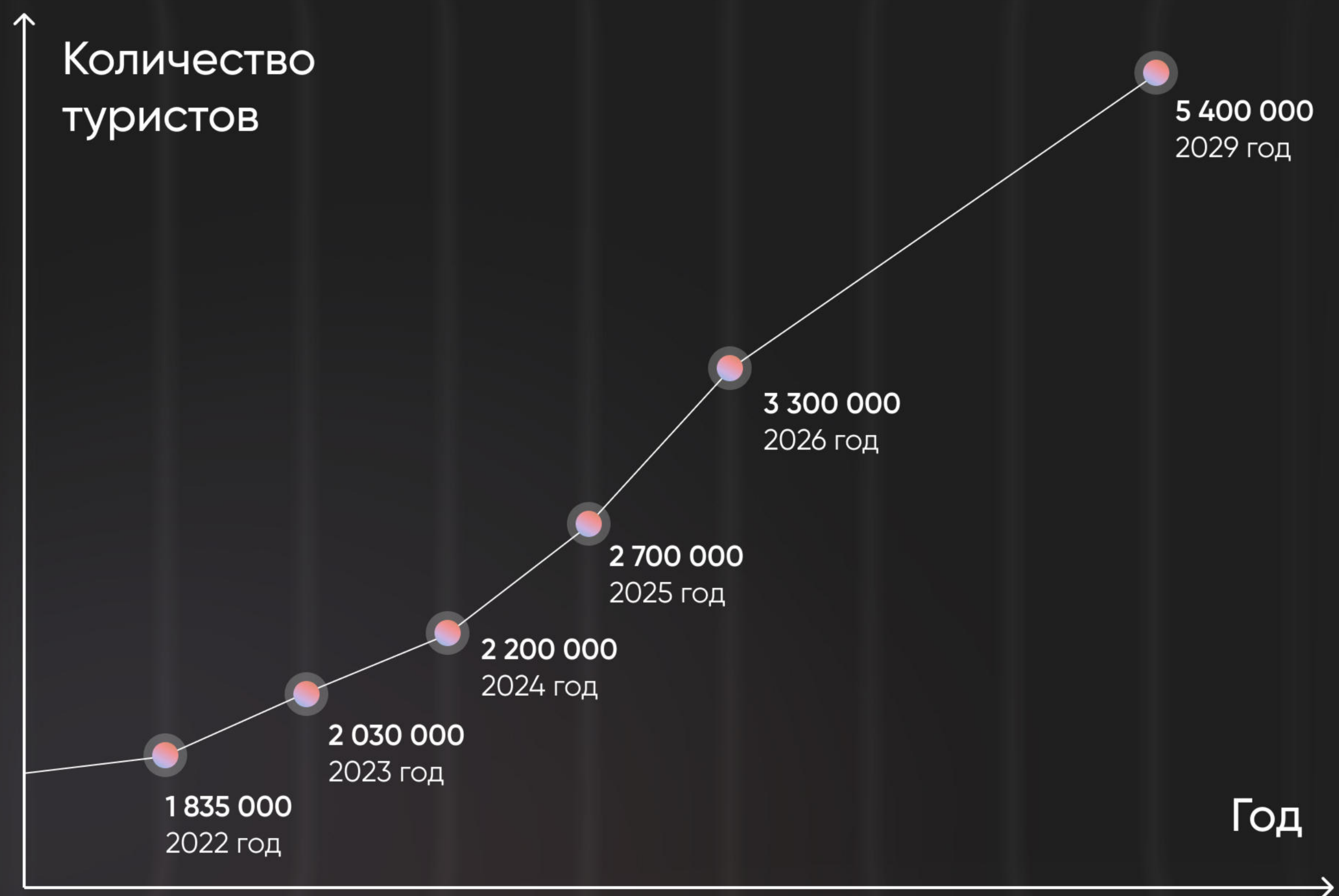
Проекты К8 выстраиваются вокруг сценариев жизни и отдыха: медицина, спа, сервис, сообщество резидентов. Уже действующие спа-комплексы и комплексы апартаментов в Светлогорске бьют рекорды окупаемости за счёт арендного потока и роста стоимости.

05

Ставка на курортный кластер на этапе роста, а не после пика

Сочи уже прошёл фазу пикового разогрева, Крым связан с дополнительными рисками, тогда как К8 Курорт на Балтийском море развивается на стадии развития курортной экосистемы, когда ещё есть пространство для капитализации и роста.

Турпоток Калининградской области



Турпоток в регион постоянно растет, аренда апартаментов у туристов пользуется всё возрастающим спросом, обеспечивая рост средне-суточного чека и, соответственно, всё большую доходность.

«Число туристов в Калининградскую область растет, мест в отелях летом уже нет», — сообщил губернатор Алексей Беспрозванных во время оперативного заседания правительства области.

К8 – живите своей лучшей жизнью



САЙТ К8