



Тéплино[®]

Загородный пансионат-клуб для проживания
и реабилитации пожилых людей, в том числе
с когнитивными и двигательными расстройствами

Инвестиционная презентация - 2025

«Мы видим свою миссию в профилактике возникновения и замедлении развития когнитивных расстройств, погружении в социум, восстановлении качества жизни и общении пожилых людей!»

- **Екатерина Носкова** —
Инициатор проекта



Население России **стареет**

Росстат: тренд на старение населения сохранит актуальность до 2046 года



33,5 %

К 2030 году лица старшего поколения составят почти треть населения



10% мест

В стационарных учреждениях приходится на долю больных деменцией



1 человек из 36

С умеренной и тяжелой формой деменции может быть помещен в стационарное учреждение социального обслуживания престарелых и инвалидов

Запросы в Интернете

*Данные сервиса «Яндекс Вордстат» за 2024 год

«Пансионат»

РФ – 11,2 млн
ИО – 87,6 тыс

«Пансионат
для пожилых»

РФ – 1,1 млн
ИО – 12,6 тыс

**Родственники несут
основное бремя по уходу**

Наше видение



Комфортабельный номерной фонд



Просторная и ухоженная территория
в экологически чистом районе вблизи
озера Байкал



Программа реабилитации



Максимально разнообразный досуг



Профессиональная медицинская помощь и
эмоционально включенный персонал

Комплекс зданий пансионата

Примерные изображения экстерьера



Основной блок

- помещения – жилые, медицинские, административные, общего назначения
- размещение постояльцев с когнитивными расстройствами, с ограниченной подвижностью
- примерная площадь 2358 кв.м.

Площадь территории от 3 га
Вместимость от 150 мест



Отдельностоящий жилой блок

- помещения – жилые, общего назначения (гостиная/комната отдыха, столовая)
- размещение самостоятельно обслуживающих себя постояльцев
- примерная площадь 337,2 кв.м.

Уютная атмосфера загородного дома

- Скандинавский стиль
- Натуральные отделочные материалы
- Просторные, светлые помещения с панорамными окнами



Примерные изображения интерьера



Общие помещения



Жилые комнаты

Локация для размещения пансионата

При подборе площадки нам важно



от 3 га
просторная территория



300 м
близость к водному объекту,
лесному массиву



Микроклимат
экологическая составляющая

Земельный участок на праве собственности
(либо аренда с последующим выкупом) закрепляется в ЗПИФ

Команда проекта



Екатерина Носкова

- Инициатор и руководитель проекта
- Предпринимательский опыт – 20 лет
- Частная медицинская практика
- Степень MBA Байкальской международной бизнес-школы Иркутского государственного университета



Дмитрий Шаров

- Проектирование и строительство объектов недвижимости, GR, PM
- Стаж работы с инвесторами и институтами развития - 17 лет
- Опыт привлечения бюджетного финансирования в инвестиционные проекты



Екатерина Сиренко

- Аналитика, финансы, GR
- 13 лет работает с инвесторами и институтами развития
- Практические навыки реализации инвестиционных проектов на принципах ГЧП

Как рынок выглядит **сейчас**

Конкуренты в Иркутской области и Сибирском Федеральном округе

Крупных операторов немного – пансионаты сетей «Опека», «Мирра».

300 млрд руб

Объем рынка

35%

Средняя
рентабельность
проектов-аналогов

40%

Ежегодный рост рынка

75%

Доля неформатного
предложения

Для реализации проекта необходимы инвестиции в размере 665 млн. рублей

Строительно-монтажные работы

457 млн. р

69%

Включая:

- Проектирование
- Дизайн
- Техническое присоединение
- Экспертиза

Создание материально-технической базы

113 млн. р

17%

Включая:

- Специализированный транспорт для перевозки клиентов
- Операционные расходы 1-го года

Приобретение земельного участка

31 млн. р

5%

Включая:

- Земля в собственность либо в аренду с последующим выкупом

Прочие

64 млн. р

9%

Включая:

- ФОТ
- Обучение персонала
- Лицензирование мед. деятельности

Инициатор проекта входит в проект разработанной реабилитационной программой, бренд стратегией, внедрением прототипа, затратами на маркетинг и финансовую документацию

Финансовая эффективность проекта + 25% к деньгам



148,4 млн. р

NPV - чистый дисконтированный доход

43 %

IRR - внутренняя норма доходности

5 лет

Срок окупаемости дисконтированный

1,25 ед.

PI - индекс доходности

Денежные потоки по годам, млн. р

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037



С 2027 года инвестор начинает получать прибыль

Вкладывая 1 млн руб. инвестор получает

Оптимистичный сценарий

- Через 3 года: **2,05 млн руб.**
- Через 5 лет: **4,9 млн руб.**

Консервативный сценарий

Гарантированные **1,25 млн руб.** (даже если IRR не достигнут).

Приоритетный для нас механизм сотрудничества

Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) – это инструмент коллективных инвестиций, который объединяет средства инвесторов для вложения в определённые активы.

Топ-5 преимуществ ЗПИФ

- 1. + 5% доходности** за счет освобождения от налога на прибыль
- 2. Данные о доходности участников**
Строго конфиденциальны
- 3. Регулярные выплаты инвесторам**
Промежуточного дохода
- 4. Реинвестирование средств внутри ЗПИФ**
- 5. Гарантированная защита**
От посягательств третьих лиц на активы (хранение средств в ЗПИФ контролируется ЦБ РФ)

«Вход» в ЗПИФ

Возможен различным активами – земля, недвижимость, деньги

Обеспечение дохода участников

Пропорционально долям

Защита пайщиков

От “размытия” долей

Предварительная подписка на услуги пансионата:
получение инвесторами в конце срока обращения денег или услуг (на выбор)

Возможна через инструмент гибридного цифрового права



Больше о ЗПИФ
здесь

График реализации проекта

01

**01.05.2024 –
31.08.2025**

- Разработка уникальной концепции пансионата, формирование бренд-стратегии, нейминг
- Заключение предварительных соглашений с институтами развития
- Проведение переговоров с поставщиками и подрядчиками, подготовка инвестиционных договоров
- Предварительные маркетинговые исследования, анализ конкурентов
- Разработка программ реабилитации, ухода и досуга

02

**01.03.2025 –
31.08.2025**

- Формирование закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ) для аккумулирования средств.
- Проведение презентаций (road-show) по России потенциальным инвесторам с детализацией финансовых прогнозов
- Определение доли участия и Заключение договоров с инвесторами

03

**01.09.2025 –
31.12.2025**

- Выбор земельного участка с учетом экологических и инфраструктурных требований (приобретение в собственность либо аренда с последующим выкупом)
- Разработка проектно-сметной документации с привлечением архитектурных бюро.
- Получение разрешительных документов и согласований

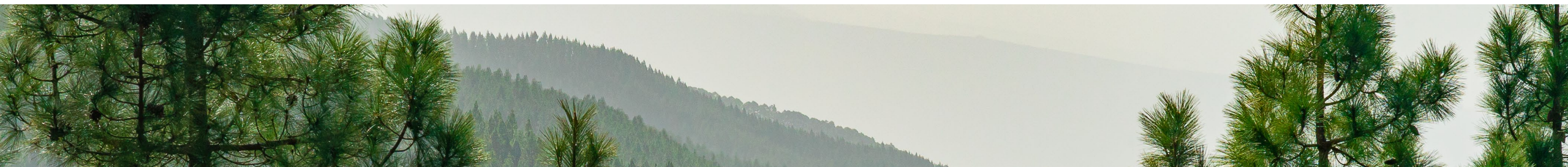


График реализации проекта

04

**01.01.2026 –
30.06.2026**

- Возведение комплекса зданий пансионата с учетом требований доступности для маломобильных групп.
- Подведение инженерных коммуникаций (при необходимости) и благоустройство территории.
- Закупка специализированного оборудования и мебели.
- Получение медицинской лицензии

05

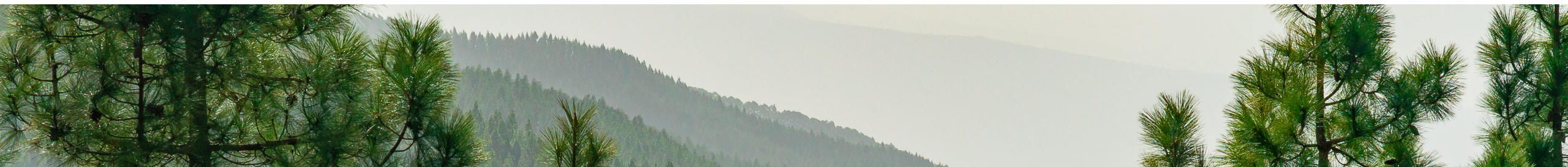
**01.06.2026 –
31.08.2026**

- Набор квалифицированного персонала, включая медицинских работников и психологов.
- Проведение тестового периода работы для отладки процессов, обучение
- Официальное открытие и начало оказания услуг.

06

**01.09.2026 –
31.12.2027**

- Постепенное увеличение загрузки пансионата до 100%.
- Мониторинг удовлетворенности клиентов и корректировка услуг.



Амбиции проекта

После выхода на проектные мощности

- 01. Строительство гостиницы
- 02. Школа обучения персонала
- 03. Организация реабилитационного центра
- 04. Работа с участниками СВО и детьми (привлечение государственных инвестиций)
- 05. Приготовление и доставка питания для людей с хроническими заболеваниями
- 06. Оказание транспортных услуг для маломобильных пожилых, организация трансфера для постояльцев из других городов
- 07. Очная школа психологической помощи и особенностей ухода за пожилыми людьми с когнитивными нарушениями для родственников
- 08. Открытие филиалов и расширение географии присутствия





Вся информация
о проекте собрана
по ссылке



Тéплино[®]

всегда рядом, когда это необходимо