

aleàn
FAMILY
VOLNA

Локация Адлер

КРУГЛОГОДИЧНЫЙ КУРОРТ №1

Единственный морской курорт
РФ с международным аэропортом
и горным кластером

Турпоток вырос
с 5 млн (2020) до ~8 млн (2024).
Цель — 10 млн к 2030



Локация Адлер

БЕСПРЕЦЕДЕНТНЫЕ ГОСИНВЕСТИЦИИ

60 инвестпроектов
на ~650 млрд ₽ до 2033 г

Бюджет Сочи-2025 —
рекордные ~64 млрд ₽

Транспортный каркас Джубга —
Сочи оценён в ~1,5 трлн ₽



Локация Адлер

САНАТОРНО-КУРОРТНОЕ РАЗВИТИЕ

Новых проектов меньше, а требования к строительству строже.
Уже заявленные проекты сохраняют и увеличивают свою стоимость.

Программы развития

- Генплан до 2044 года
- Запрет МКД без КРТ (2025)
- Нацпроект «Инфраструктура для жизни»





ЖИЗНЬ,
ВДОХНОВЛЕННАЯ
МОРЕМ

Золотой
треугольник



Морской порт
25 мин

Alean Family VOLNA



Аэропорт
8 мин



Сириус
15 мин

Красная поляна
50 мин

ПЕРВАЯ БЕРЕГОВАЯ

ИСТОРИЯ

Объектом первоочередной застройки по ген. плану развития Сочи был намечен Курортный городок на 7050 мест.

Разработан архитекторами Гипрогора М. Комаровым, Ф. Янсоном и другими в 1965 году,

Авторы фотографий:
Геннадий Усов, Виктор Ключкин,
Сергей и Ирина Кузнецовы

ВОЛНА

МОНЕ

Фрегат — 1972

Дельфин — 1972

Коралл — 1971

Солнце* — 1970

СССР — 1971

*Позже был переименован
в «Весна»

ПРОЕКТ НАХОДИТСЯ В ЭПИЦЕНТРЕ РАЗВИТИЯ ЮГА РОССИИ

153+ млрд ₽ федеральных инвестиций

Новая транспортная инфраструктура,
которая ускоряет развитие всего района

Соседство с «Сириусом»

Один из главных центров развития России,
повышающий ценность окружающей недвижимости.

Что получает инвестор

Рост спроса → рост турпотока → рост стоимости
недвижимости и ликвидности объекта.





НОВЫЙ МАСШТАБ КУРОРТНОЙ ЖИЗНИ

2028

год запуска отеля

5

бассейнов

527

номеров

1000 м

медицинский центр
с лицензией

382 м

общая протяженность
пляжа

10 га

общая территория

10,26 %

среднегодовая доходность

Alean Family Volna

КОМАНДА ПРОЕКТА

NEDVEX

Эксперты в
девелопменте

aleàn
collection

Отельный оператор
№1 в РФ

ПАРТНЕРЫ ПРОЕКТА

МОА

Архитектурное бюро МОА
(мастерская открытой
архитектуры)

Ответственны за архитектуру реставрации.
Восстановление силуэта Курортного
городка и интеграция современных
решений в исторические объёмы

L.BURO

Студия ландшафтного
дизайна полного цикла
L.BURO

Работают над архитектурой
мастерплана и концепцией
благоустройства территории.
Бюро задаёт логику территории.

GINZBURG
ARCHITECTS

Архитектурная студия
«Ginzburg Architects»

Ответственны за изначальный
мастерплан, архитектуру и пляжи

 **AA PARTNERS**
interiors • fit-out

Бюро дизайна и
комплектации AA Partners

Отвечают за дизайн номеров
и комплектации



КУЛЬТУРА СВЕТА

Бюро «Культура света»

Ответственны за архитектурное
освещение проекта

HAAST

Архитектурное бюро
HAAST

Отвечают за интерьеры
ресторанов и
общественных зон

NEDVEX

Девелопер
проекта

10 лет
на рынке

5 объектов
в портфеле

150 000+ м²

На разных стадиях
реализации

430+ млн. ₽

Заработали собственники
за 2025 год на наших проектах





ALEAN COLLECTION

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ТУРОПЕРАТОР РОССИИ

Управление широкой сетью курортов и
курортных отелей 4* и 5* в России

КУРОРТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ

СОЧИ

АРХЫЗ

АНАПА

ГЕЛЕНДЖИК

ЦИФРЫ

>70%

Доля прямых продаж

>60%

Повторных клиентов

96-98%

Индекс удовлетворенности

>300 000

Участники программы лояльности

2 203

Действующие номера в отелях

6 000

Планируемое кол-во номеров



aleàn
collection

Лауреат премий В ГОСТИНИЧНОЙ сфере

Более 20 лет опыта

в управлении курортами
и курортными отелями
высокого уровня

Входит в перечень

системообразующих
предприятий РФ в
гостиничной сфере

Родоначальник

системы «Всё включено»
и «Ультра всё включено»
на российских курортах

9 функционирующих отелей

уровня 4* и 5* в высоком
ценовом сегменте (анапа,
геленджик, сочи, архыз)



ОТЕЛЬ СЕТИ
Alean

КОЛ-ВО
НОМЕРОВ

FAMILY RIVERA 4*	328
FAMILY DOVILLE 5*	405
FAMILY BIARRITZ 4*	457
FAMILY SPUTNIK 4*	271
CLUB MAJESTIC 4*	168
CLUB SOFIA 4*	225
SELECT ALTAIR 4*	162
SELECT PINO 5*	37
SELECT OLGINKA 4*	117

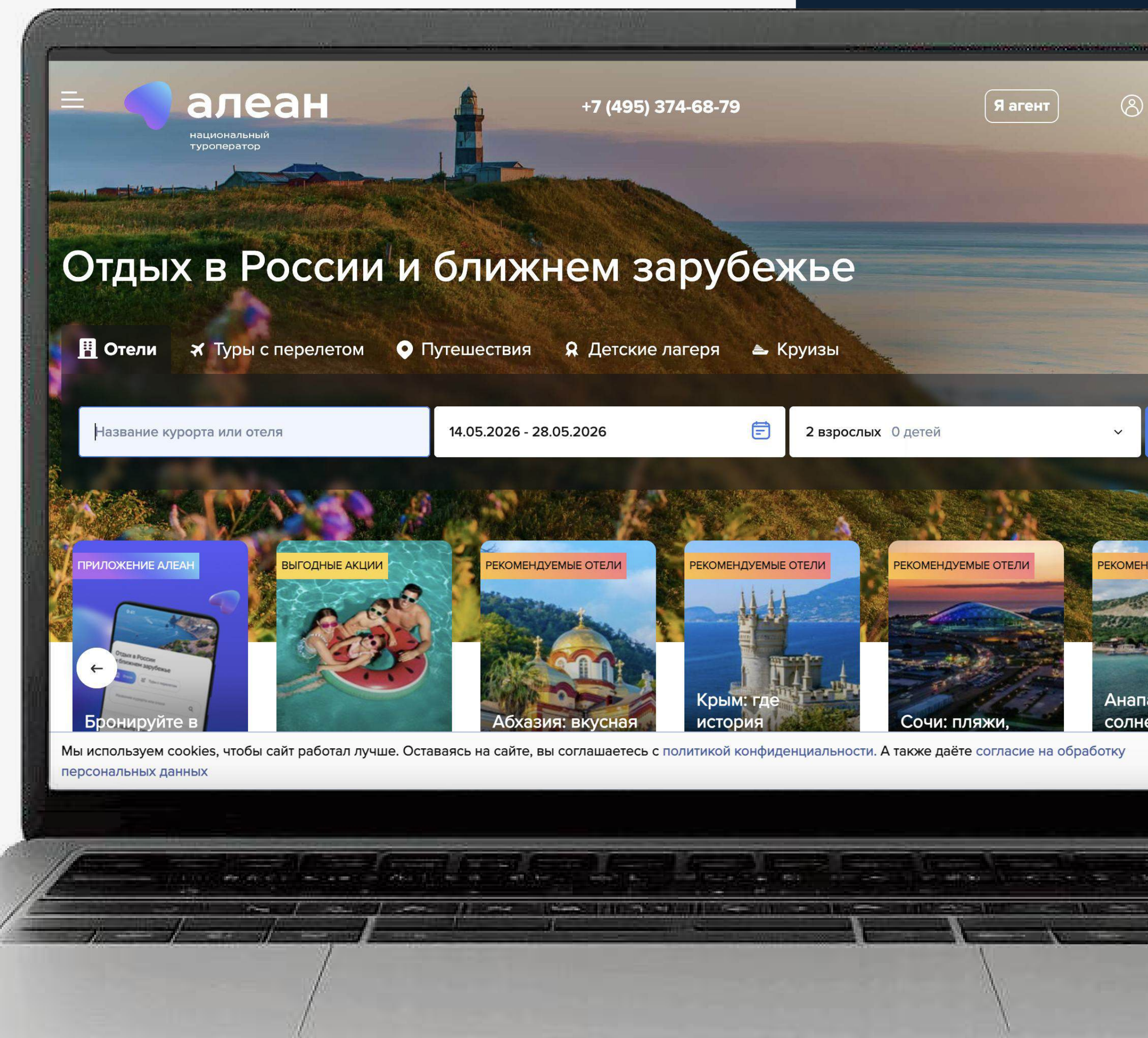


СОБСТВЕННЫЙ ТУРОПЕРАТОР — ГАРАНТИЯ ЗАГРУЗКИ

70% продаж идёт через собственный канал АЛЕАН — объект не простаивает

- ✓ **Стабильная загрузка** — объект работает, а не простаивает в межсезонье
- ✓ **Алеан НЕ зависит от агрегаторов** — устойчивость бизнеса даже при изменениях рынка
- ✓ **Работа с агентствами (B2B)** — дополнительная сеть продаж через партнёров
- ✓ **Работа с корпоративными клиентами** — стабильный спрос вне туристического сезона

Собственный туроператор — это не просто канал продаж, а система, которая обеспечивает стабильный поток гостей круглый год.



УПРАВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСОМ

828 сотрудников

Программа обучения

+ практика в собственной
академии Алеан





ПЕРВЫЙ В СОЧИ UAL
ОТ ALEAN COLLECTION



ПРЕИМУЩЕСТВА ULTRA ALL INCLUSIVE

Для гостя



Питание
и напитки 24/7



Рестораны à la carte
без доплат



Премиальный алкоголь
и мини-бар



SPA, спорт, развлечения
и экскурсии



Персональный сервис
и room-service

Для инвестора



Загрузка отеля
более 80%



Доходность номера
от 4,5 млн



Средний чек гостя
55 тыс/ночь за 16 м²



Рост капитализации
объекта



АЛЕАН СЕЛЕКТ ПАРУС

Тренажерный зал

Фитнес центр

Детская комната

Прокат

Тренажерный зал

Детская площадка

Бассейн

Спортивная площадка

Падел-корт

Развлекательный центр, конференц-зал

Приватные азарии с сауной и баром

АЛЕАН СЕЛЕКТ ЛАЙН

АЛЕАН СЕЛЕКТ ПАНОРАМА

Паркинг

Alean Family Volna 4*

АЛЕАН СЕЛЕКТ ПАЛАТЫ

Пляжный клуб

Приватный пляж



Аlean Family Volna 4*

Кафе

Зона Барбекю

Ресторан табльдот

Лаундж бар с напитками

Клубный ресторан и sunset бар

Снек бар со сценой

Ресторан

Бары на азэрарии

Снек-бар

Кондитерская

Лаундж-бар

*Ресторан «шведская линия»

**Ресторан All Inclusive

* Только для гостей Alean SELECT

** Только для гостей
Alean Family Volna 4*



ИСКУССТВО ОТДЫХА У ВОДЫ

1800 м² ОСНОВНЫХ
бассейнов

634 м² ПЛЯЖНЫХ
бассейнов

4,96 м² на ключ



The image shows a vast, two-story indoor space designed as an aquathermal complex. In the foreground, a large swimming pool reflects the warm light from the windows. To the right of the pool, a man and a woman in white robes are relaxing on lounge chairs. The background features a long wall of tall, arched windows that look out onto a lush forest. The interior is decorated with large potted plants and a balcony with a metal railing on the upper level. The overall atmosphere is serene and luxurious.

ПРОСТРАНСТВО ГАРМОНИИ

Акватермальный комплекс 1500 м²



КРЫТЫЙ АКВАКОМПЛЕКС

Круглогодичный центр —
продаётся и летом, и зимой

Семейный формат

3 изолированных зоны разной
глубины. Взрослые плавают, дети
играют, никто не мешает друг другу

Детская аква-зона

Мелкая чаша с подогревом
36–38°C + джакузи для малышей —
безопасно для самых маленьких

Детские аттракционы (5-14 лет)

По нашим данным — это главная
причина повторных продаж
и рекомендаций друзьям

Лаундж-зоны

Тёплые шезлонги 38–42°C и сауна-
тепидариум — премиальный отдых
между заплывами



ТЕРМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС И ОНСЭН-БАНИ

Wellness-формат:
рынок растёт на 15–23% в год

4 типа саун

Финская 80–90°C, биосауна 60°C,
хаммам, инфракрасная — полный
термальный цикл для восстановления

Термальный бассейн в выплыве

Выплыв из тёплой воды (+36 °C)
на открытый воздух круглый год —
работает даже зимой, Контраст
температур = мощный wellness-эффект

Онсэн-бани под открытым небом

Каменные купели 38–42 °C на частных
террасах с видом на море — реплика
японских ротэнбуро.

Программа здоровья

Контрастные обливания, ароматерапия,
ледяная купель, гидромассаж —
программа сосудистой тренировки и
закаливания.







ПРИВАТНЫЕ ЗОНЫ

на первой береговой линии



ПРИВАТНЫЙ ПЛЯЖ

382 м общая
протяженность



ПРИВАТНЫЙ АЭРАРИЙ

с сауной и баром

A man with a beard, wearing a white lab coat, is seated in a modern office and gesturing while talking to a woman whose back is to the camera. The office has marble walls, a desk lamp, and shelves with decorative items.

ЦЕНТР ПРЕВЕНТИВНОЙ МЕДИЦИНЫ

9 направлений
здоровья

24/7 медицинское
сопровождение

1000 м² площадь
центра

АВТОРСКИЕ ПРОГРАММЫ ВОССТАНОВЛЕНИЯ

Индивидуальные курсы 5-14 дней

Энергия, сон, стресс, иммунитет под контролем врача, нутрициолога, сомнолога, психотерапевта.

Детокс с медицинским сопровождением

Комплексные программы очищения — популярный запрос у аудитории 35–55 лет

Эстетическая медицина

Ручная и аппаратная косметология, инъекции



МЕДИЦИНСКИЙ СЕРВИС

PREMIUM диагностика

Биомаркеры старения, генетический паспорт, кардио- и нейротестирование — чек-ап на старте.

Физиотерапия и реабилитация

Аппаратная терапия, лимфодренаж, барокамера, криосауна, IV-терапия, восстановление после нагрузок и стресса.

Медицинское сопровождение 24/7

Медпост круглосуточно, аптека на территории — безопасность и уверенность для гостей



A young man with curly hair is wearing a VR headset and holding two VR controllers. He is smiling and looking towards the camera. The background is dark with colorful lights (red, blue, green) and decorations resembling jellyfish and coral. The text "РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР" is overlaid on the bottom left of the image.

РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

инфраструктура для детей



Мини-клуб для малышей (0-3 года)

Травмобезопасные покрытия,
сертифицированные игрушки,
сенсорные зоны для развития моторики

Отдельные места для сна, кормления
и тихих игр. Пеленальный столик
и расходники.

Воспитатели с педагогическим
образованием, индивидуальный подход,
родителям удобно записывать ребёнка
по приложению.



Детский клуб до 12 лет

Морская тема с подводным миром:
светильники-рыбы, ковёр с морскими
обитателями, иллюминаторы в шкафах.
Не банальная игровая, а атмосферное
пространство

Команда аниматоров работает по
гибким сценариям дня — квесты,
мастер-классы, тематические
праздники, активные игры.

Опыты и физические эксперименты
для старших детей — уникальное
предложение, которого нет
у конкурентов в Сочи

Дети снимают ролики, ставят спектакли,
участвуют в курортном Телевидении —
современный формат вместо скучных
кружков



Активная игровая и лаунж 12–17 лет

Горки-трубы, батуты в полу,
скалодром, сухой бассейн
с шариками — выплеск энергии
для активных подростков

Профессиональное оборудование,
мастер-классы по кулинарии, керамике,
живописи — увлекают и детей, и взрослых

Стильное безопасное
пространство, которого
не хватает на семейных курортах:
Подростки общаются, играют в VR или
PlayStation, проводят время в своей
компании, а не сидят с младшими в детской.



ВСЕ УЖЕ ПРОДУМАНО

номера с ремонтом и мебелью









A woman with dark, wavy hair is seen from behind, sitting in a modern wooden armchair with grey cushions. She is holding an open book and reading. The chair is positioned in front of a large window with sheer, light-colored curtains that are gently blowing in the breeze. The window looks out onto a bright, hazy outdoor scene, possibly a beach or a body of water. The overall atmosphere is peaceful and contemplative, with warm, golden light filtering through the curtains.

КАЖДЫЙ НАЙДЕТ СВОЙ СЦЕНАРИЙ ЖИЗНИ

Функциональные планировки

ПОРТРЕТ ГОСТЕЙ

Семьи с детьми

лоты 53–89,68 м²

- три детские зоны (0–3 / до 12 / 12–17)
- изолированные бассейны
- Ultra All Inclusive без забот о готовке

Пары

wellness для двоих

студии 21,5 м²

- SPA и приватные зоны на первой линии
- премиальный отдых вдвоём, без пересечения с семейной аудиторией.

Аудитория 35–55

восстановление

лоты 53 м²

- детокс-программы 5–14 дней с врачами
- центр превентивной медицины

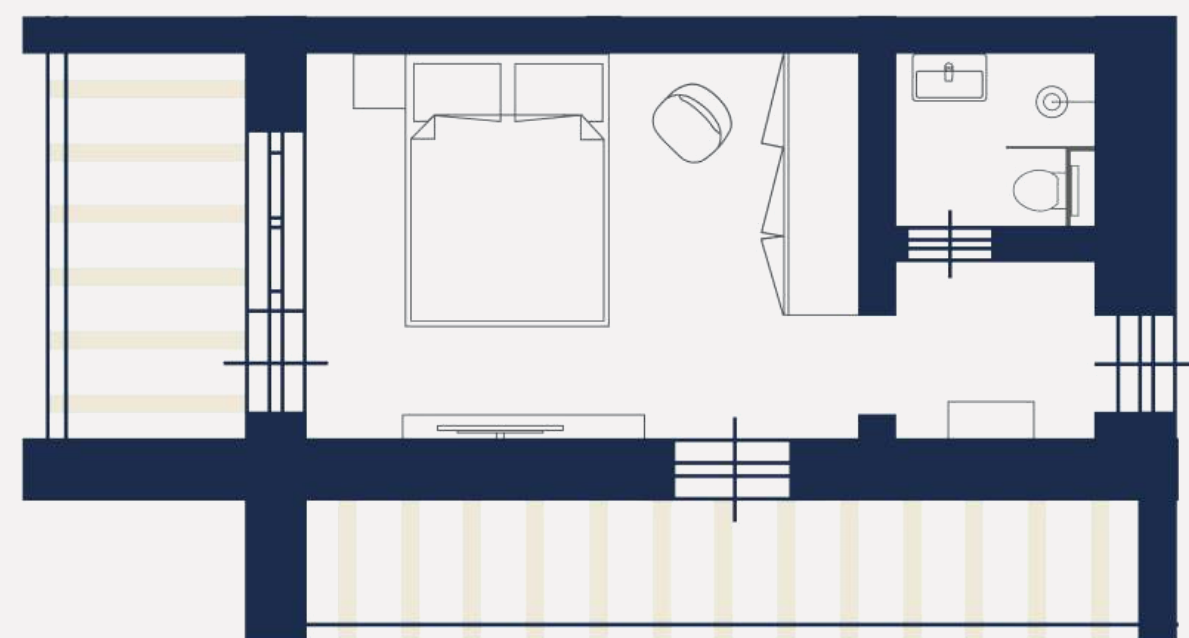


ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

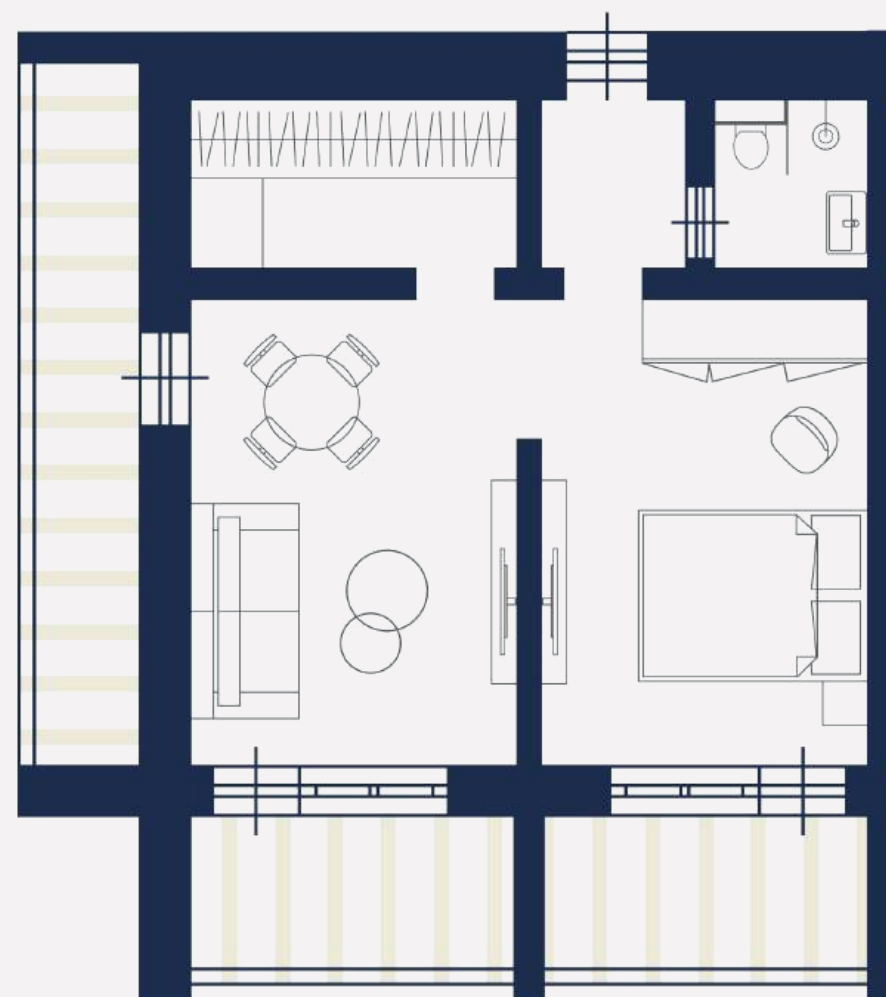
49 ЛОТОВ
в продаже

18 планировочных
решений

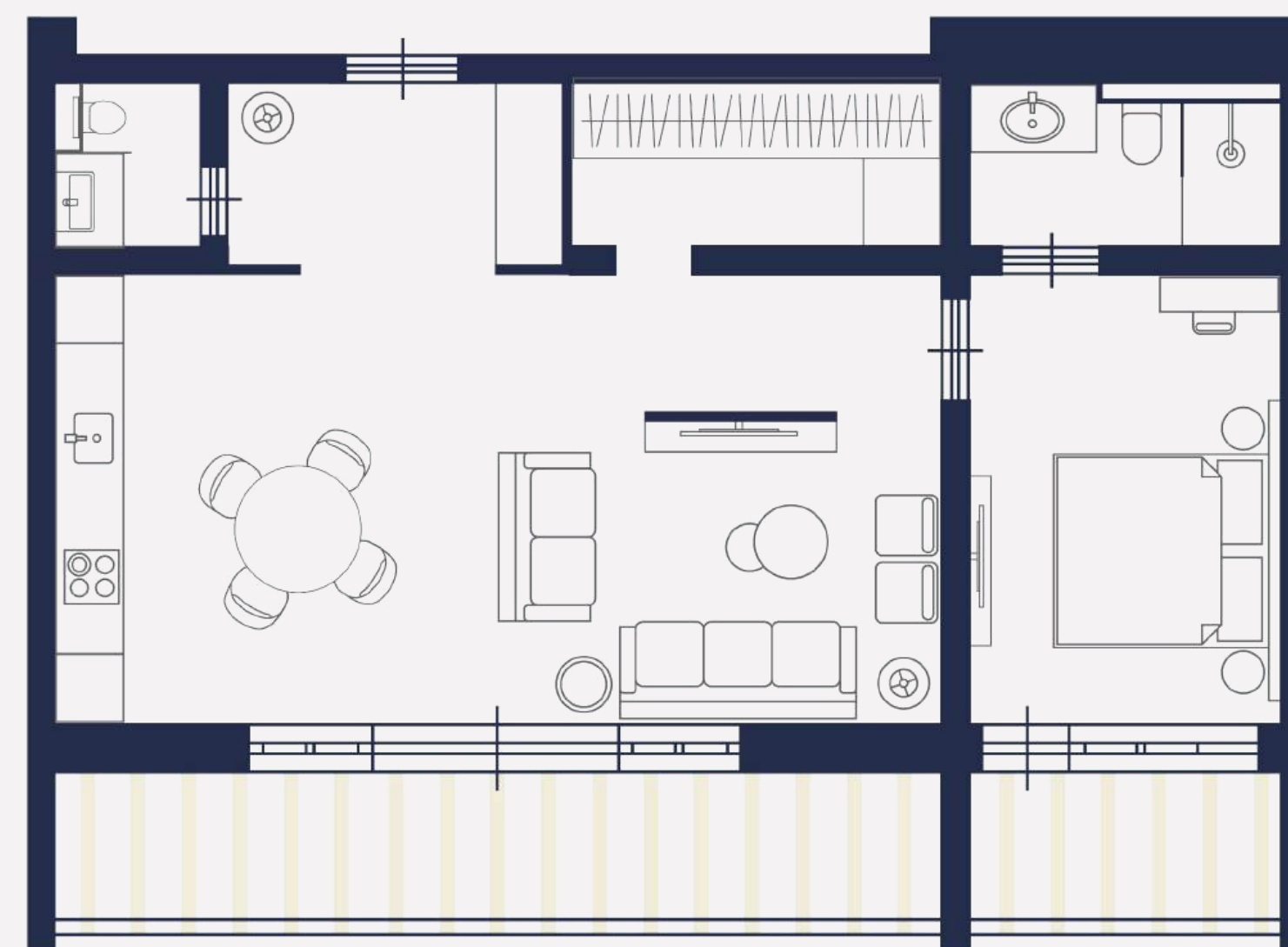
Функциональные и продуманные пространства
для жизни, отдыха и инвестиций



21,5 м²



53 м²



89,68 м²

ВАРИАНТЫ ПОКУПКИ

20%

Первоначальный
взнос

Рассрочка
12 мес

30%

Первоначальный
взнос

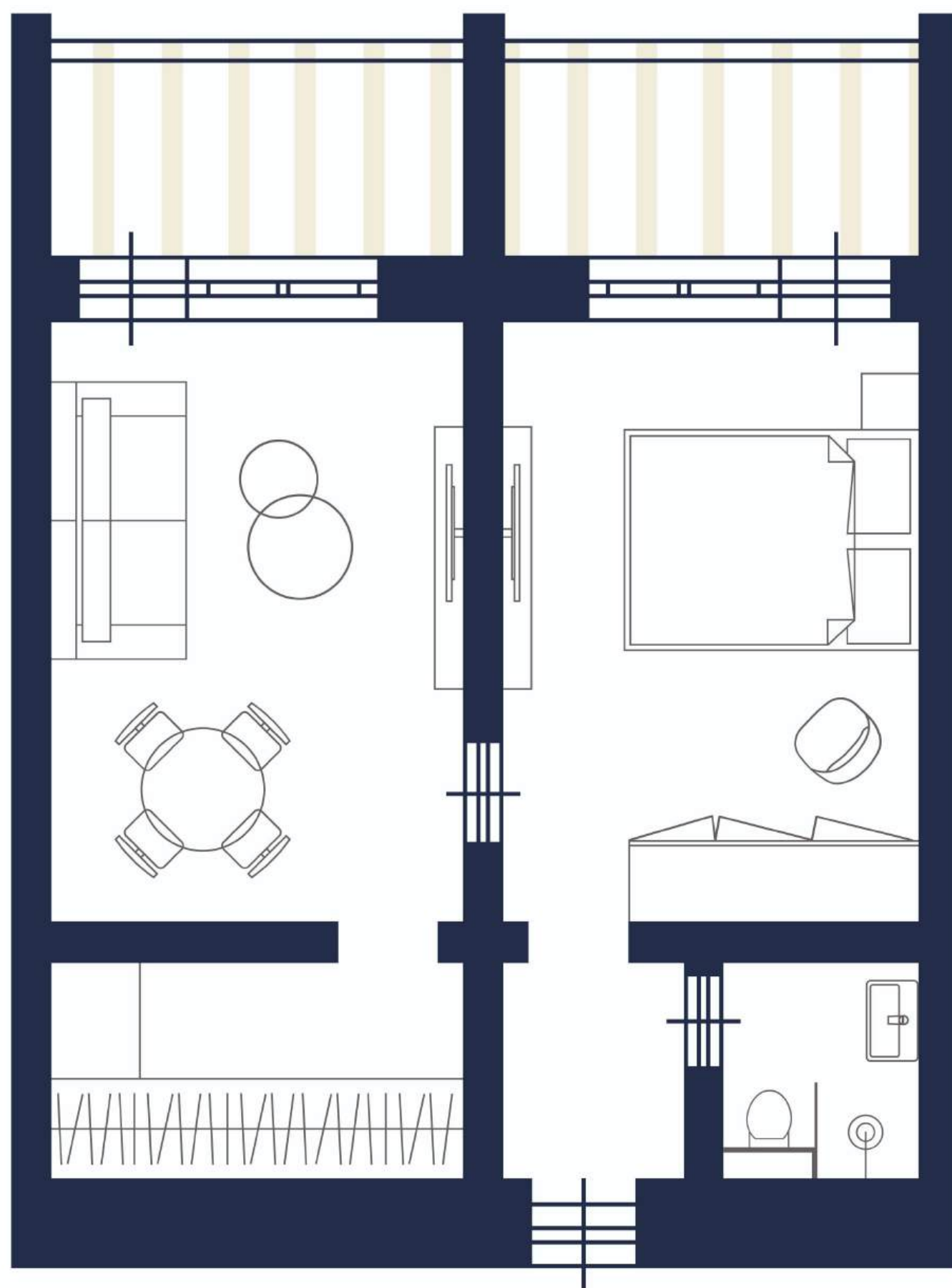
Рассрочка
24 мес



Базовая
ипотека

Не является предложением оферты





44,3 м²
Площадь

Включены
Отделка и оснащение

66 495 000 ₽
Стоимость

ДОХОДНОСТЬ

4 324 287 ₽

Прибыль в первый год

6 819 367 ₽

Среднегодовая доходность
(2029-2038 гг.)

10,26%

Среднегодовая доходность
(2029-2038 гг.)

35 000 ₽

ADR

ПОКУПКА ЛОТА ДОЛЯМИ

Инвестор может приобрести не весь лот, а его долю — например, 1/4. Доход распределяется пропорционально размеру владения.

Доход инвестора

= ДОХОД ЛОТА X ДОЛЯ владения

7 дней отдыха
пропорционально доле



СРАВНЕНИЕ ДОХОДНОСТИ

2029-2038

Как работают 66,5 млн ₽ при трёх сценариях:
покупка номера в Volna Family, сдача офиса
в аренду и банковский вклад — период
2029–2038 гг.

7 лет

окупаемость номера
в Volna Resort

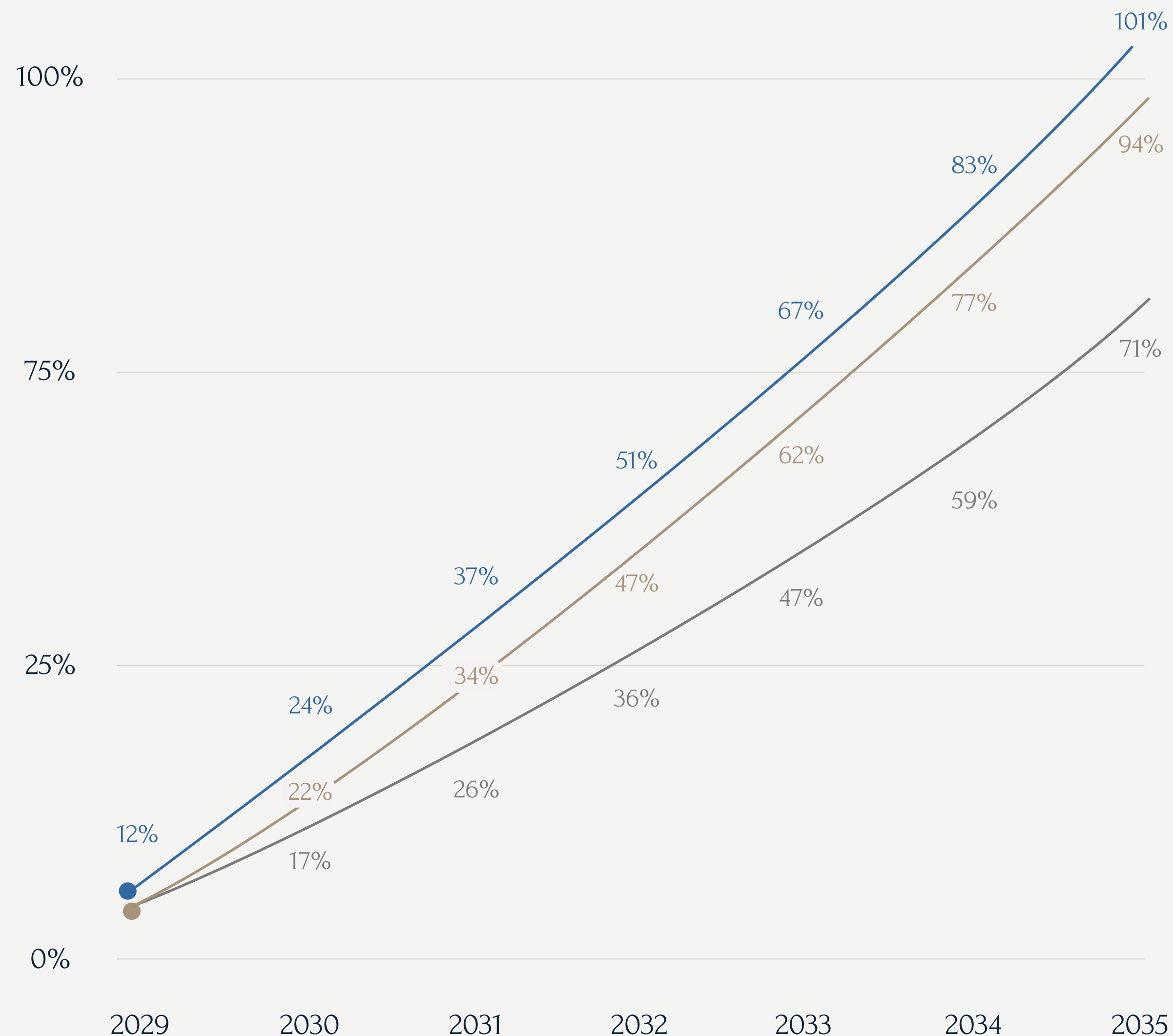
8-9 лет

окупаемость вклада и
коммерческого помещения

Старт вложений: **66 495 000 ₽**
Не является публичной офертой

Накопленная доходность, %

Номер Вклад Офис



aleàn
FAMILY
VOLNA