

# **«Альфа Велнес Коллекция»**

## Инвестиции в рекреационную медицину

**Стольников Владимир**

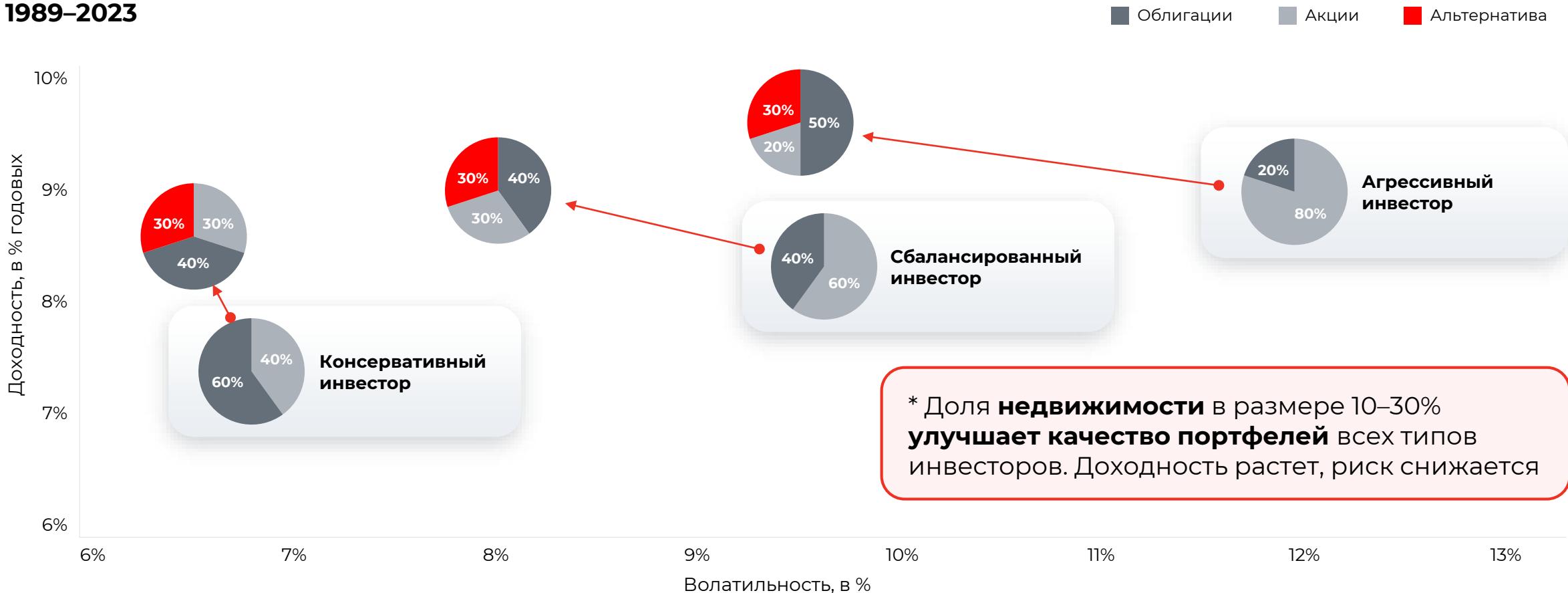
Инвестиционный директор  
Центра альтернативных инвестиций  
УК «Альфа-Капитал»



# Портфельный подход и фонды недвижимости

Инвестиционные портфели с фондами недвижимости более доходные и менее рискованные

1989–2023



Источники: Bloomberg, Burgiss, HRFI, NCREIF, Standard & Poor's, FactSet, J.P. Morgan Asset Management.

Другие варианты включают в себя хедж-фонды, фонды недвижимости и частные инвестиции, каждый из которых имеет равный вес. В начале года портфели ребалансируются. Данные по состоянию на 31 мая 2023 г.

# Массовые ЗПИФы

Фонды «Альфа-Капитал»



**~38,8**  
млрд ₽

СЧА под управлением



**>5 000**

количество пайщиков



**>33**

фондов под управлением

## Сегменты



**Венчурные  
фонды**



**Pre-IPO**



**Складские  
комплексы**



**Промышленные  
Парки**



**Street-retail  
и ТРЦ**



**Жилая  
недвижимость  
комфорт-класса**

**НОВЫЕ ЗАПУСКИ >>**

# Формируем новые тренды инвестиций в недвижимость

Альфа Велнес Коллекция

**Первый в России** фонд для частных инвесторов с девелоперской стратегией на рынке клиник превентивной медицины

Сборы  
продолжаются



Альфа-Капитал Туризм

**Новый** фонд для частных инвесторов с девелоперской стратегией на рынке гостиничной недвижимости

Сборы  
завершены



**30,5%**Будущая  
доходность<sup>1</sup>

СТРАТЕГИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

# «Альфа Велнес Коллекция»

Для квалифицированных инвесторов

СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ МОЖЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И УМЕНЬШАТЬСЯ,  
РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ПРОШЛОМ НЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ ДОХОДОВ  
В БУДУЩЕМ, ГОСУДАРСТВО НЕ ГАРАНТИРУЕТ ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ. ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПРИОБРЕСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЙ,  
СЛЕДУЕТ ВНИМАТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРАВИЛАМИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО  
УПРАВЛЕНИЯ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ.

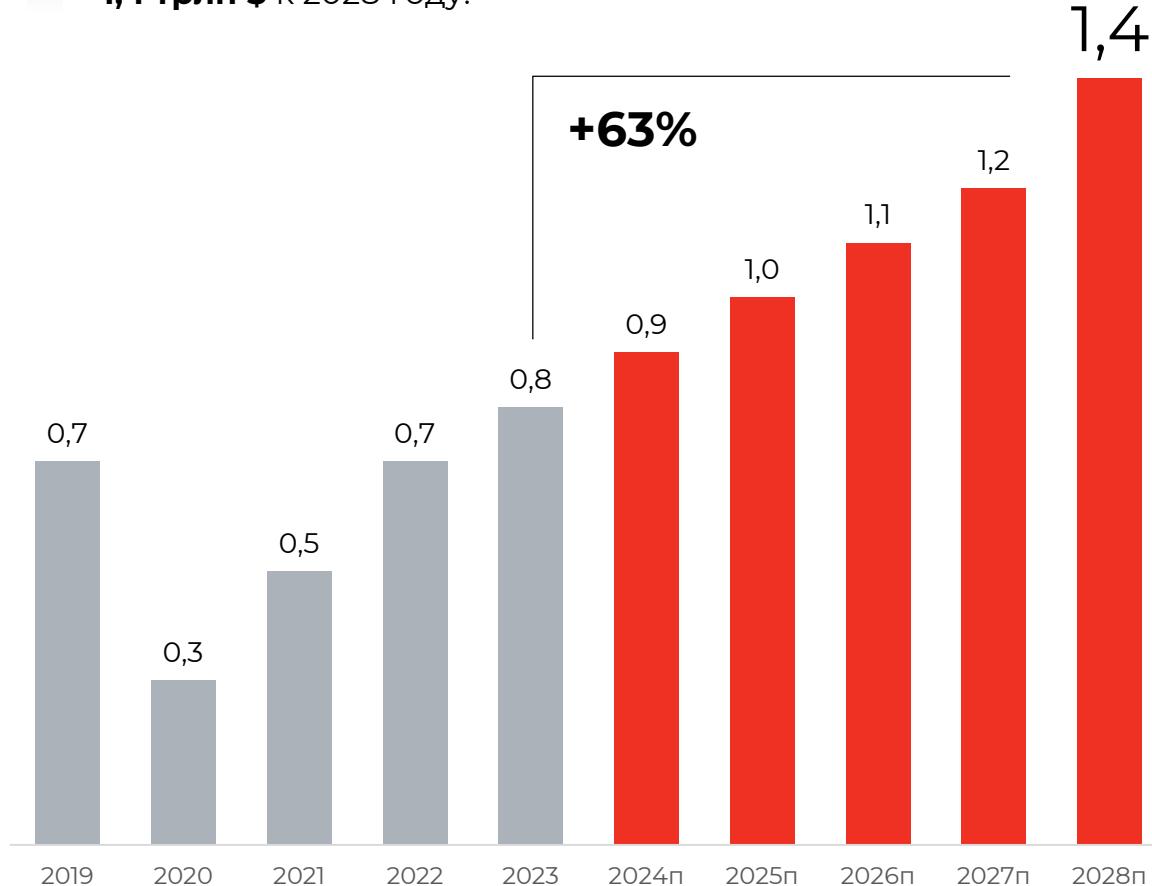


# Мировой спрос на оздоровительный туризм

Глобальный рынок health & wellness\* туризма ежегодно прибавляет в объеме



Ожидается, что рынок достигнет  
**1,4 трлн \$** к 2028 году.



Премиальные оздоровительные курорты —  
**драйвер роста рынка**: спрос на оздоровление  
в сочетании с luxury-опытом



**Страны — лидеры** по числу премиальных  
оздоровительных курортов: США, Швейцария,  
Таиланд, Индонезия, ОАЭ



**Целевая аудитория** сегмента: HNWI\*\*,  
предприниматели, топ-менеджеры, 35–60 лет



**Ключевые аспекты**: высокий уровень сервиса  
и внимание к деталям, эксклюзивность  
и приватность



**Ключевые запросы**: профилактика, диджитал-  
детокс, долголетие, индивидуальный подход

\* Health & wellness — поддержание здоровья и хорошего самочувствия путем умеренных физических нагрузок, расслабляющих процедур, правильного питания и отказа от вредных привычек.

\*\* HNWI — лица, имеющие активы от 1 млн долл. США. Источник: Global Wellness Institute, Skift.

# Предложение на рынке размещения

Количество доступных мест стремительно увеличивается, в основном за счет строительства классических гостиниц

Число мест размещения в различных видах КСР*	2015	2024	2024/ 2015
Коллективные средства размещения (КСР)	<b>1 763</b>	<b>3 186</b>	<b>+81%</b>
<b>из них:</b>			
<b>Гостиницы и аналогичные средства размещения</b>	<b>Гостиницы</b>	<b>540</b>	<b>1 201</b>
	<b>Другое</b>	<b>383</b>	<b>742</b>
<b>Специализированные средства размещения</b>	<b>Санаторно-курортные организации**</b>	<b>447</b>	<b>447</b>
	<b>Другое</b>	<b>393</b>	<b>793</b>

В 2024 году **общее количество мест в КСР\* выросло на 81%**, что связано с развитием туристической инфраструктуры и спросом на внутренний туризм.

**Гостиницы и аналогичные средства размещения составляют большую долю всех мест — 52%.**

Популярность этого вида размещения растет ежегодно. **С 2015 года количество гостиниц увеличилось на 122%**, что говорит о высоком спросе. Туристы отдают предпочтение наиболее понятным и комфортабельным средствам размещения.

**Число санаторно-курортных организаций\*\* ежегодно снижается, однако количество мест остается на прежнем уровне благодаря увеличению номерного фонда в действующих объектах.** Появление новых номеров связано со стабильным спросом. Закрытие объектов обусловлено устареванием номерного фонда, отсутствием гибкости в форматах проживания и несоответствием тенденциям современного рынка оздоровления.

\* Коллективные средства размещения (КСР) — средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг средств размещения юридическими лицами или ИП.

\*\* Санаторно-курортные организации — санатории, санатории для детей, санатории для детей с родителями, санаторные оздоровительные лагеря, санатории-профилактории.

Источники: Росстат, IBC.

# Лечение и оздоровление

Растет число размещенных лиц для получения лечебных и оздоровительных процедур

## Во всех видах коллективных средств размещения (КСР)\*

**+28%**

Прирост количества размещенных лиц  
2024/2015



**За 10 лет количество туристов, размещенных для лечения и оздоровления, увеличилось на 28%.**

Доля таких поездок составляет 7%. В числе целей все еще преобладает туризм, направленный на проведение досуга и отдыха (59%), а также деловой туризм (24%).

## В гостиницах и аналогичных объектах

**+180%**

Прирост количества размещенных лиц  
2024/2015



**Стремительный прирост размещений с целью получения лечебных и оздоровительных процедур зафиксирован в гостиницах: +180%.**

Спрос на оздоровление особенно увеличился после пандемии и в условиях общей тенденции на ЗОЖ. Многие гостиницы запустили программы по оздоровлению на базе существующей инфраструктуры и предлагают высокий уровень обслуживания.

## В специализированных средствах размещения

**+23%**

Прирост количества размещенных лиц  
2024/2015



**Спрос на оздоровительные процедуры растет и в специализированных средствах размещения, однако медленнее: +23%**

Что связано с эффектом высокой базы. Тем не менее увеличение количества туристов говорит о заинтересованности потребителей в таких видах объектов.

\* Коллективные средства размещения (КСР) — средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг средств размещения юридическими лицами или ИП.  
Источник: Росстат.

# Премиальные курорты в России

Симбиоз санаторно-оздоровительных организаций  
и классических гостиниц, выведенных на новый уровень

## Стоимость проживания

- Варьируется в диапазоне 20–30 тыс. руб. за ночь (без учета оздоровительных процедур).

## Номера

- Соответствуют стандартам гостиниц 5\*. Номерной фонд включает в себя категории от стандартных до высших.

## Вариативность

- Широкий спектр оздоровительных программ на выбор и персонализированный подход.

**6** объектов

Число премиальных  
оздоровительных курортов  
в России

**885** номеров

Совокупный номерной  
фонд\*

## Внимание к деталям

- Большое значение придается природному окружению и качеству сервиса.

## Авторские методики

- Использование авторских методов лечения и оздоровления.

# Премиальные курорты в России

## Основные характеристики



### Кивач

- 📍 с. Оползневое, Республика Карелия, СЗФО
- ⭐ Западная медицина и восточные практики
- ⚡ 11 программ от 7 до 14 дней и 21 день — лечебное голодание

**Общее оздоровление** — программа на 14 дней

от **791** тыс. руб.

Стоимость с проживанием

Отсутствует возможность проживания без программ



### MRIYA LIFE

- 📍 Ялта, Республика Крым, ЮФО
- ⭐ Классическая и превентивная медицина
- ⚡ 9 оздоровительных программ, 3 чекапа, санаторно-курортное лечение

**Активное долголетие** — программа на 14 дней

от **140** тыс. руб.

Стоимость без проживания

Возможно проживание без программ



### VERBA MAYR

- 📍 Пушкино, Московская область, ЦФО
- ⭐ Майер-терапия
- ⚡ 18 программ от 3 до 14 дней

**Детокс по Майеру** — программа на 14 дней

от **708** тыс. руб.

Стоимость с проживанием

Отсутствует возможность проживания без программ



### Первая линия

- 📍 Зеленогорск Ленинградская область СЗФО
- ⭐ Подход 4Р-медицины и принципы prevent age
- ⚡ 17 программ от 1 до 14 дней, 19 доп. модулей

**Велнес** — программа на 14 дней

от **560** тыс. руб.

Стоимость с проживанием

Отсутствует возможность проживания без программ



### X-Clinic

- 📍 пос. Репино, Ленинградская область, СЗФО
- ⭐ Майер-терапия и аюрведа
- ⚡ 3 основные программы от 3 до 28 дней, 8 доп. модулей, 5 чекапов

**Classic** — программа на 14 дней

от **545** тыс. руб.

Стоимость с проживанием

Возможно проживание без программ



### MAYERVEDA

- 📍 Кисловодск, Ставропольский край, СКФО
- ⭐ Традиционная медицина и интегративный подход
- ⚡ 25 программ от 1 до 15 дней

**UpGrade Body & Mind** — программа на 14 дней

от **663** тыс. руб.

Стоимость с проживанием

Отсутствует возможность проживания без программ

# Инвестиционная идея

Стратегия индивидуального доверительного управления  
«Альфа Велнес Коллекция»

Долгосрочное вложение средств в закрытый фонд\* с целью получения девелоперской доходности отложений в развивающуюся отрасль превентивной медицины России

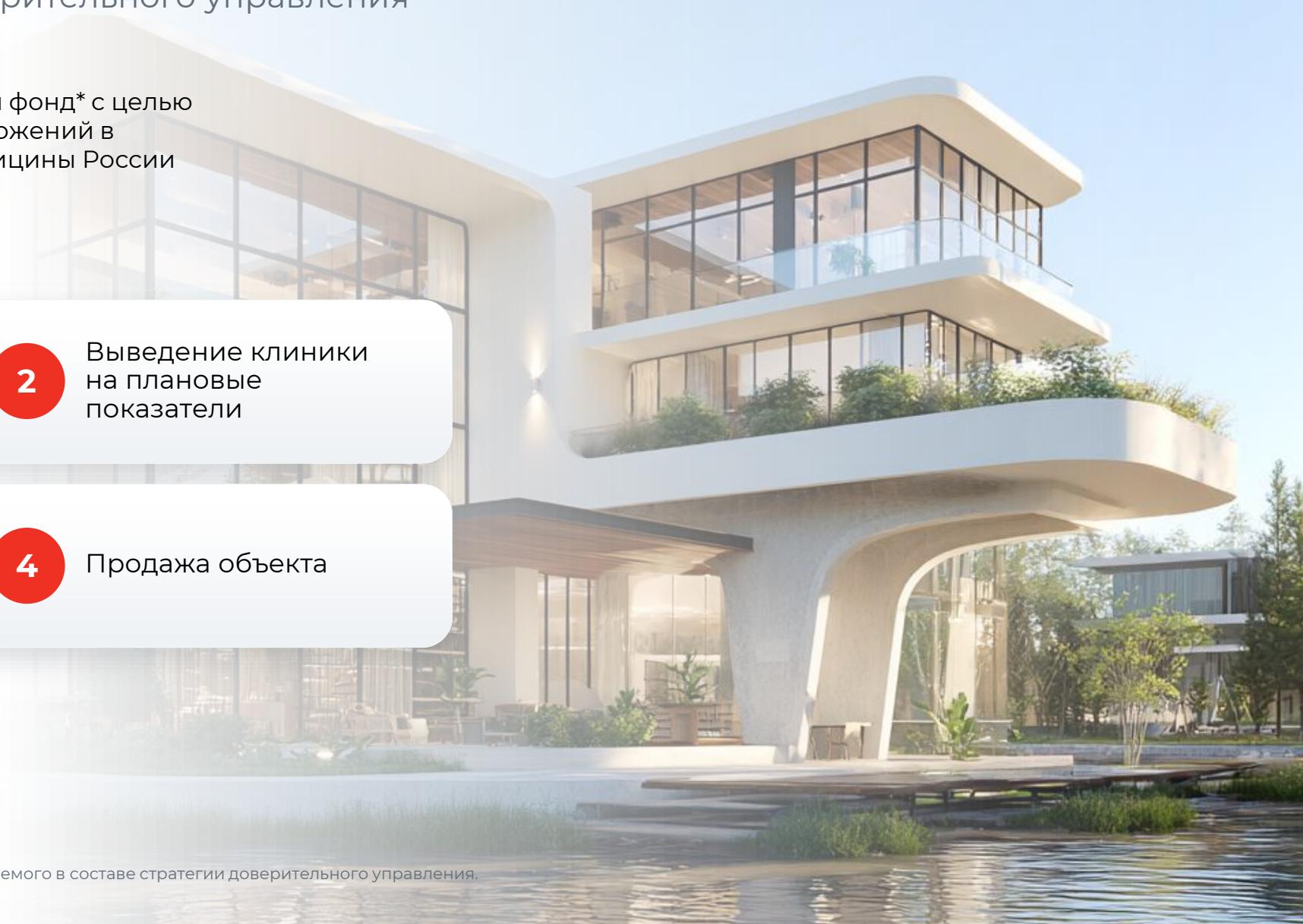
## Предполагаемые этапы реализации девелоперского проекта

1 Финансирование строительства клиники

2 Выведение клиники на плановые показатели

3 Получение операционных доходов

4 Продажа объекта



\* В рамках закрытого паевого инвестиционного фонда, предполагаемого в составе стратегии доверительного управления.

# Партнеры проекта

## Медицинский партнер



**Хунинен Галина Евгеньевна**

Профессор, доктор медицинских наук, врач превентивной медицины, организатор здравоохранения, врачебный стаж 43 года.

Ведущий эксперт международного уровня в области интегральной **превентивной и противовозрастной медицины**.

Соучредитель и главный врач первой в **России клиники превентивной медицины «Кивач»** в течение 24 лет.

Автор медицинской технологии эндоэкологической реабилитации. **Обладатель 2 патентов и 2 авторских свидетельств**.

Обладатель международной премии «Профессия — жизнь» за самую актуальную и перспективную разработку в области медицины.

Преподаватель Университета образовательной медицины.

**Идеолог и медицинский технолог разной степени погружения 23 клиник превентивной медицины в России и 5 за рубежом.** Среди них: клиника «Кивач» (Карелия), санаторий «Зеленая роща» (новое название Verba Mayr), «Шаляпин» в Кисловодске, Pomegranate Wellness SPA Hotel в Греции, «Море» в Крыму и др.



## Строительный партнер



**Ахаккин Владимир Владимирович**

Более 20 лет опыта в девелопменте, градостроительстве, управлении **девелоперскими компаниями**.

И крупными проектами федерального уровня, в том числе комплексными проектами с **санаторно-курортной**, жилой, **медицинской составляющими**.

**ПАО «ГК «Самолет». Управляющий директор.**

Разработана и согласована на федеральном уровне концепция создания нового города-курорта с оздоровительной составляющей в одном из регионов РФ.

**«Доброград» (первый частный город в России). CEO.**

Перезапущен проект создания частного города. Выведен на федеральный уровень. В рамках нового города построены и запущены в эксплуатацию в том числе гостиничные, медицинские, образовательные объекты.

**Senior group (сеть гериатрических центров и домов для пожилых премиального уровня). Партнер.**

В том числе был построен и успешно работает частный гериатрический центр «Малаховка».

самолет



сениор групп

## Финансовый партнер



**Альфа Капитал**

«Альфа-Капитал» — одна из крупнейших и наиболее авторитетных **управляющих компаний на российском рынке**. Компания основана в 1996 году и входит в консорциум «Альфа-Групп» — один из ведущих финансово-промышленных холдингов страны.

«Альфа-Капитал» обслуживает свыше 2,2 млн частных клиентов и более 11 тысяч состоятельных инвесторов, предлагая **полный спектр инвестиционных решений**: от паевых инвестиционных фондов и индивидуальных инвестиционных счетов до персональных стратегий доверительного управления и инвестиционных продуктов для институциональных клиентов.

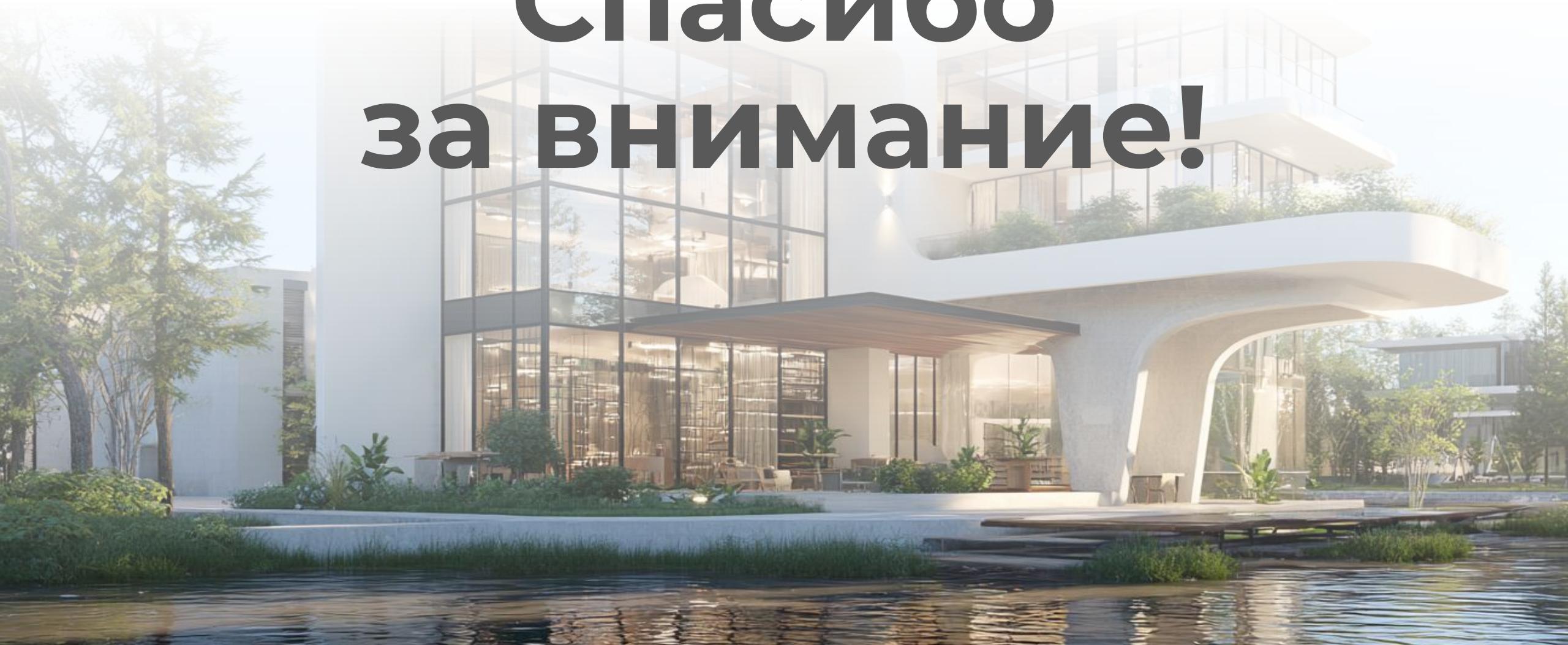
Компания действует по **лицензии ФСФР России** на управление инвестиционными фондами, паевыми фондами и негосударственными пенсионными фондами.

# Как работает стратегия

С предполагаемым фондом в составе



**Спасибо  
за внимание!**



# Обязательная информация

СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ МОЖЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И УМЕНЬШАТЬСЯ, РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ПРОШЛОМ НЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ ДОХОДОВ В БУДУЩЕМ, ГОСУДАРСТВО НЕ ГАРАНТИРУЕТ ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ. ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПРИОБРЕСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЙ, СЛЕДУЕТ ВНИМАТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРАВИЛАМИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ.

Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет:  $30,5\% = 100\% * 32,5\% - 2,0\%$ . Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 7.2 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: <https://www.alfacapital.ru/>. Инвестирование в финансовые инструменты сопряжено с рисками, в том числе с риском частичной потери инвестиированных средств в связи с возможным неблагоприятным влиянием разного рода факторов. При заключении договора доверительного управления ознакомьтесь с подробным описанием рисков, указанным в приложении к договору. Фактическая доходность от оказания услуг профессионального участника по управлению ценными бумагами может отличаться от указанной в расчетах будущей доходности.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Лицензия ФСФР № 21-000-1-00028 от 22.09.1998. Лицензия ФСФР № 077-08158-001000 от 30.11.2004. Правилами доверительного управления паевыми инвестиционными фондами, находящимися под управлением ООО УК «Альфа-Капитал», предусмотрены надбавки к расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче и скидки к расчетной стоимости паев при их погашении. Обращаем ваше внимание на то, что взимание скидок и надбавок уменьшает доходность инвестиций в инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов. Информацию о деятельности ООО УК «Альфа-Капитал» и фондах под ее управлением можно получить на сайте [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru) и по адресу: Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, тел. +7 (495) 783-4-783. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией и побуждением к приобретению определенных ценных бумаг и (или) заключению определенных договоров, в том числе являющихся производными финансовыми инструментами.