

«Альфа Велнес Коллекция»

Инвестиции в
рекреационную
медицину

Стольников Владимир

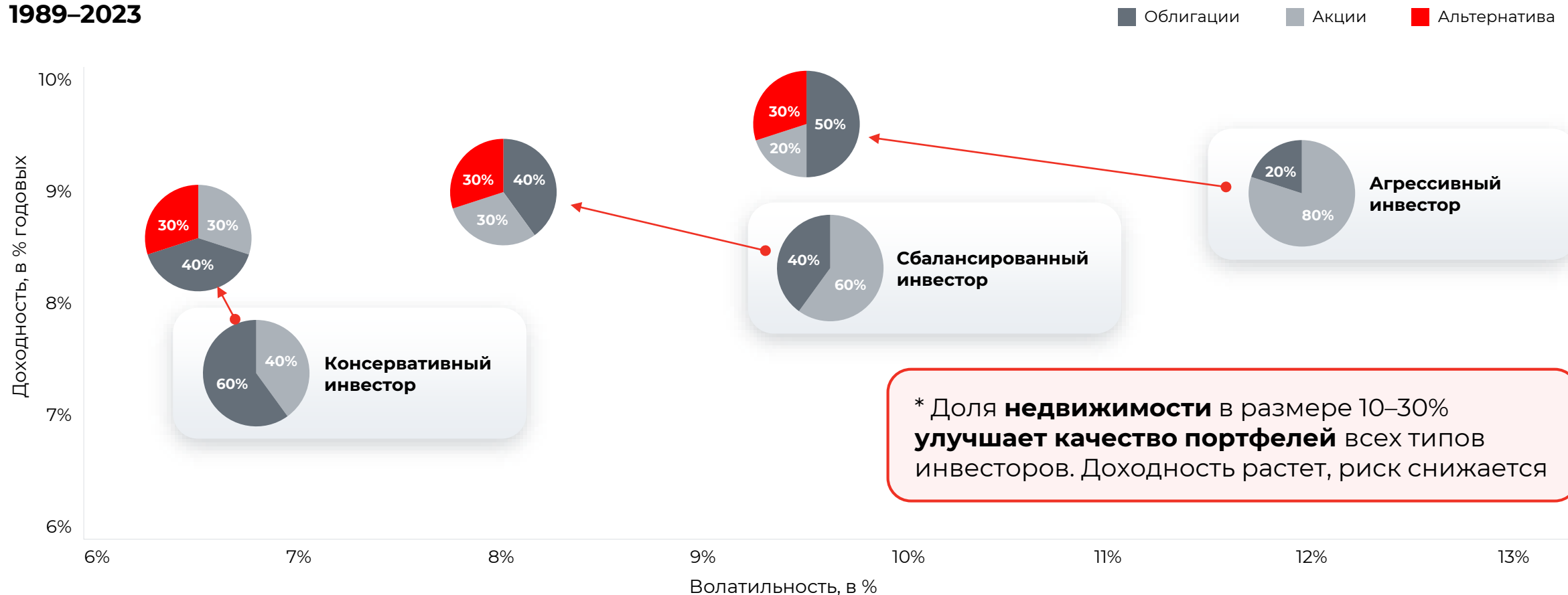
Инвестиционный директор
Центра альтернативных инвестиций
УК «Альфа-Капитал»



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»

3



~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
доходность¹СТРАТЕГИЯ 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.

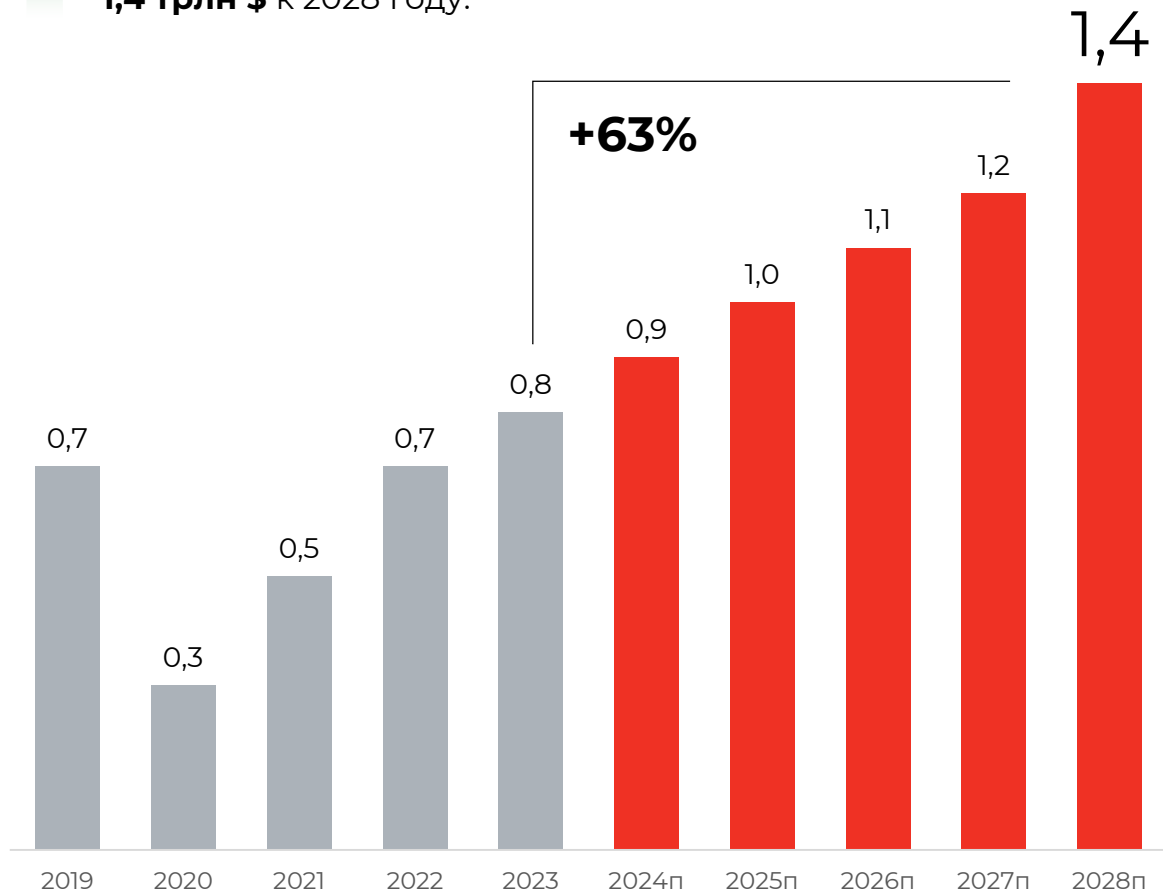
Мировой спрос на оздоровительный туризм

6

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)		1 763	3 186	+81%
из них:				
Гостиницы и аналогичные средства размещения	Гостиницы	540	1 201	+122%
	Другое	383	742	+94%
Специализированные средства размещения	Санаторно-курортные организации**	447	447	+0%
	Другое	393	793	+103%

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.

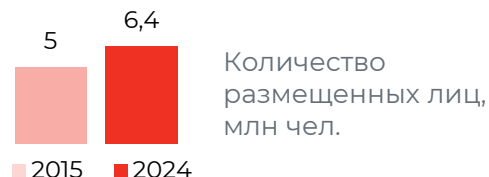
Лечение и оздоровление

Растет число размещенных лиц для получения лечебных и оздоровительных процедур

Во всех видах коллективных средств размещения (КСР)*

+28%

Прирост количества размещенных лиц 2024/2015

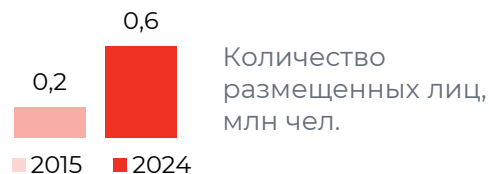


Количество размещенных лиц, млн чел.

В гостиницах и аналогичных объектах

+180%

Прирост количества размещенных лиц 2024/2015



Количество размещенных лиц, млн чел.

В специализированных средствах размещения

+23%

Прирост количества размещенных лиц 2024/2015



Количество размещенных лиц, млн чел.



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%).



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.



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.

* Совокупный номерной фонд приведен с учетом номерного фонда MRIYA LIFE, который работает на базе курорта «МРИЯ». Источник: IBC.

Премиальные курорты в России

10

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 от вложений 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



**Хюннинен 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



**Ахапкин 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».



Финансовый партнер



«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.

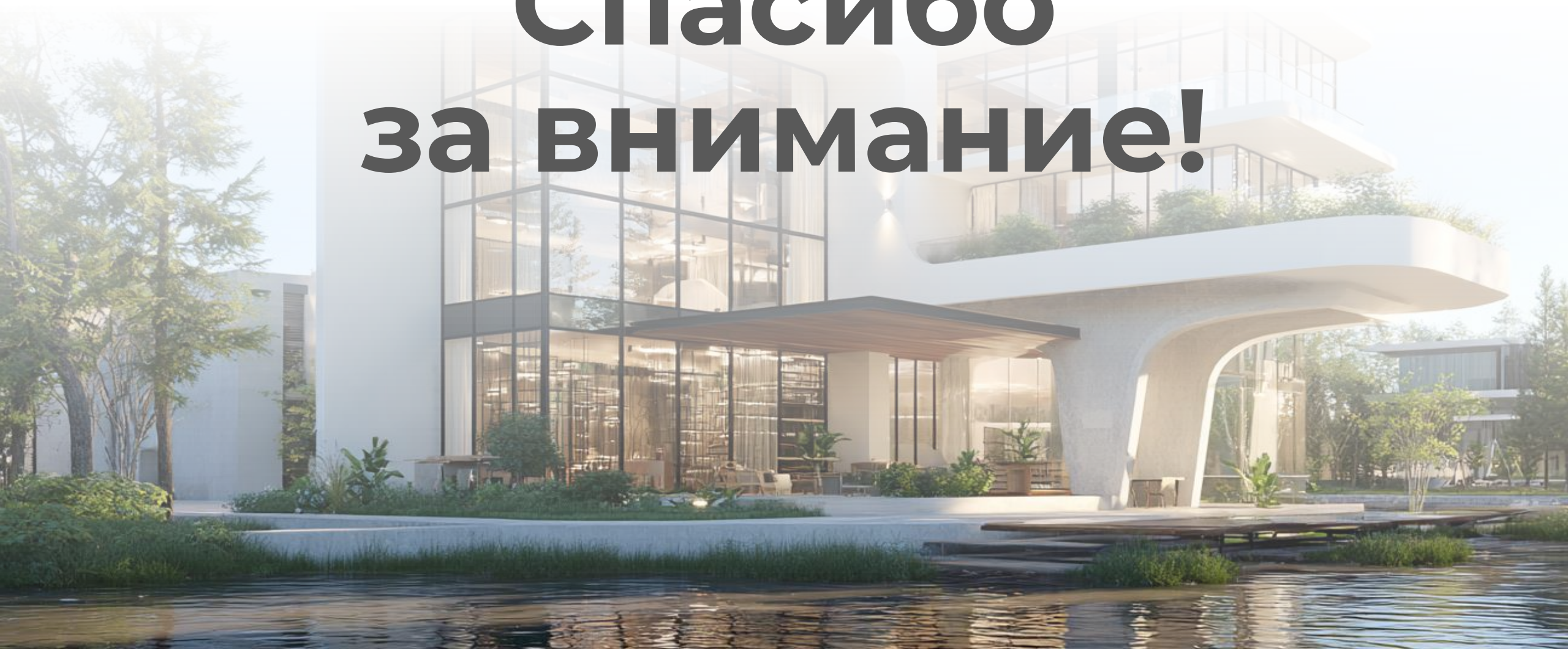
Как работает стратегия

С предполагаемым фондом в составе

Возврат инвестиций при прекращении
работы фонда



**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 инвестированных 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 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.