

30,5%Будущая
доходность¹СТРАТЕГИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

«Альфа Велнес Коллекция»

Для квалифицированных инвесторов

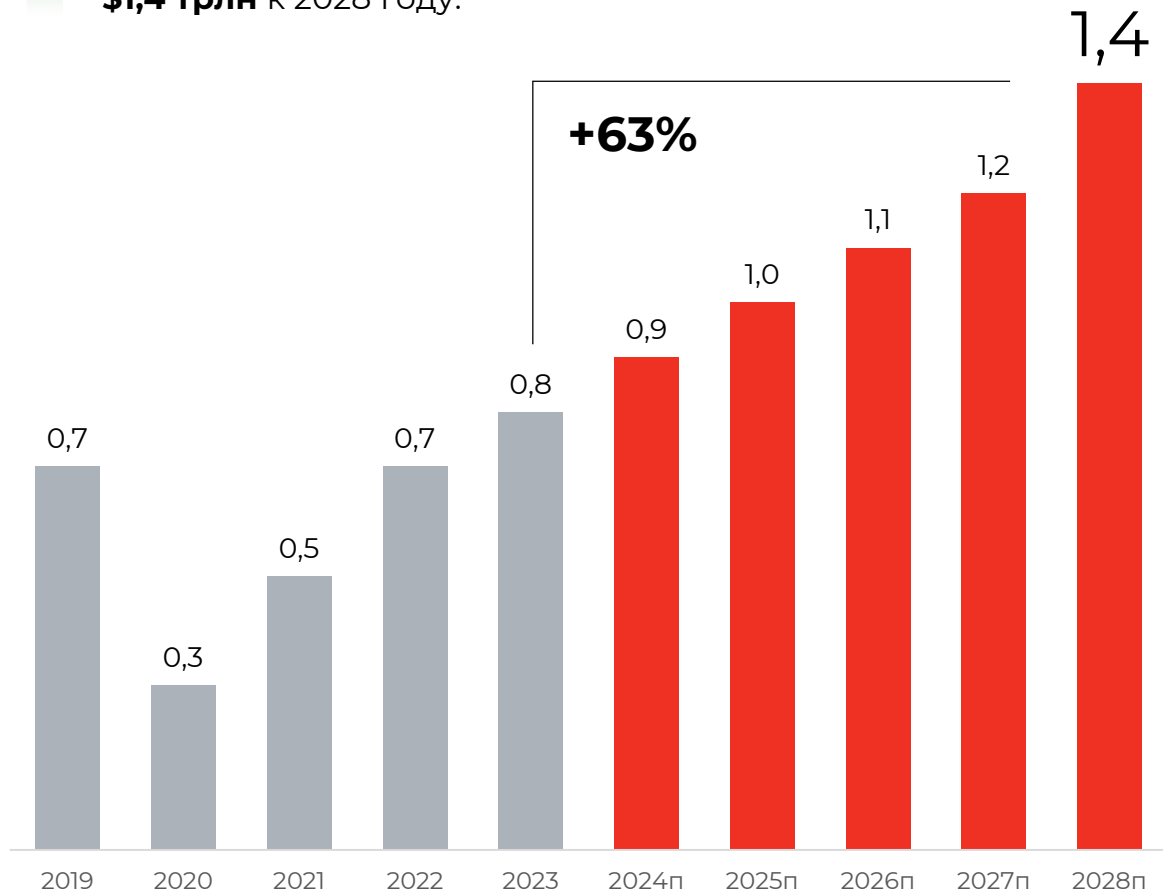
СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ МОЖЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И УМЕНЬШАТЬСЯ, РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ПРОШЛОМ НЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ ДОХОДОВ В БУДУЩЕМ, ГОСУДАРСТВО НЕ ГАРАНТИРУЕТ ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ. ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПРИОБРЕСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЙ, СЛЕДУЕТ ВНИМАТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРАВИЛАМИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО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

Мировой спрос на оздоровительный туризм

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.

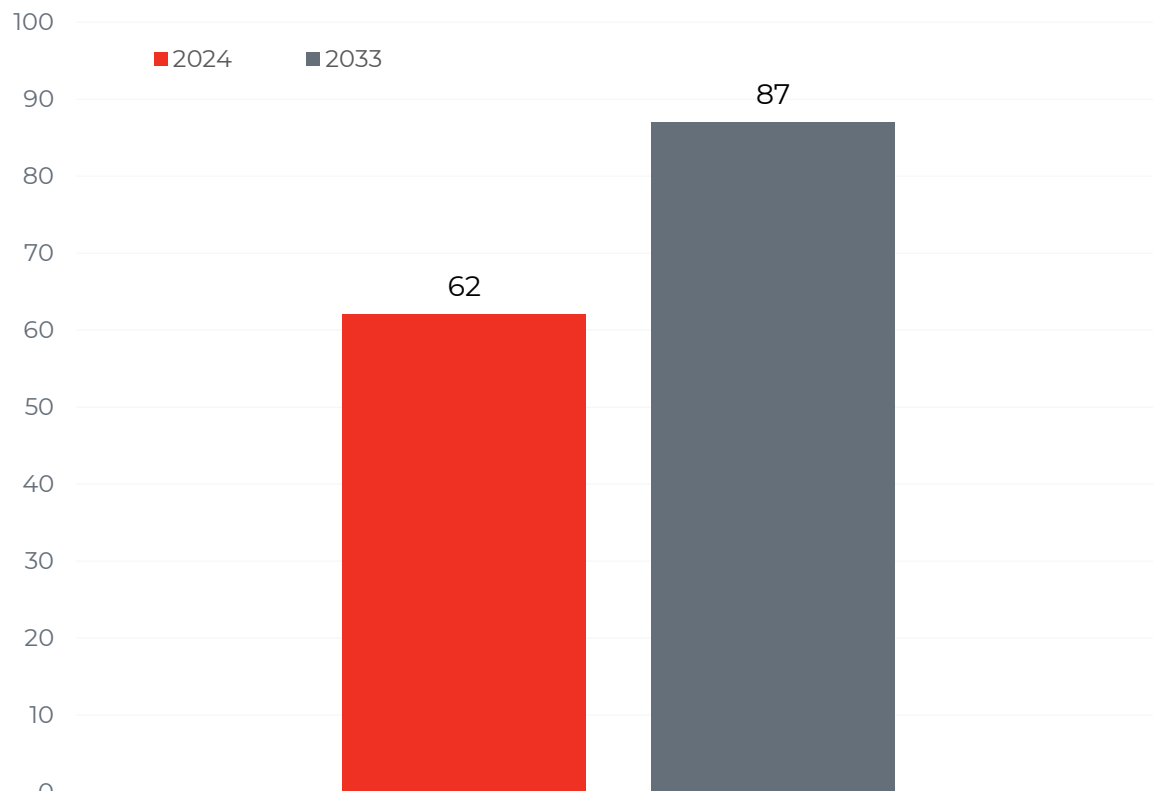
Ключевые тенденции оздоровительного туризма в России

Россия устойчиво входит в топ-20 мировых игроков



Ожидается, что российская индустрия оздоровительного туризма **вырастет на 40%** к 2033 году.

Объем рынка health & wellness, млрд \$



Источник: IMARC Group.

13-е место

в мире по объему
wellness-экономики

\$108 млрд

оценка рынка, включая
тревел-направление

Источник: Global Wellness Institute, 2023.

Что такое wellness-туризм

- Больше чем оздоровление. В широком смысле это **любое активное времяпрепровождение** с целью получить впечатления и удовольствие в комфортных условиях.
- Основная цель wellness-туризма — улучшение физического и психоэмоционального самочувствия.
- Wellness-туризм может включать в себя оздоровительный, активный отдых, фитнес-туризм, винные туры, ретриты и многое другое, кроме туризма спортивных достижений.

Основные тренды

Вследствие повышения интереса к здоровью набирают популярность курорты, предлагающие программы восстановления, детоксикации и омоложения

Спрос на санаторный отдых

- Санатории перестали ассоциироваться только с лечением хронических заболеваний. Их стали чаще выбирать **молодые люди от 30 лет**.
- За 10 лет численность людей в санаторно-курортных организациях увеличилась **на 19%** — до 7,7 млн человек.

Превентивная медицина

- Популярность ЗОЖ и желание предотвратить развитие болезней поддерживает спрос на чекапы и профилактику возрастных изменений.
- Это обеспечивает современным курортам **более широкий охват аудитории** по сравнению с обычными санаториями.

Короткие программы

- В связи с ограниченным временем и популярностью краткосрочных поездок усиливается интерес к форматам оздоровления **за 1–7 дней**.
- Особенности программ: высокая интенсивность, персонализация, фокус на конкретную цель (восстановление сна, снижение стресса и т. д.).

Семейный отдых

- Оздоровление и профилактика все чаще совмещаются с возможностью **провести время с близкими**.
- Разрабатываются программы, рассчитанные на взрослых и детей. Для комфортного пребывания важно наличие семейных номеров и развлечений.

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)		1763	3186	+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.

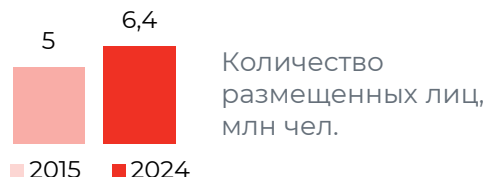
Лечение и оздоровление

Растет число размещенных лиц для получения лечебных и оздоровительных процедур

Во всех видах коллективных средств размещения (КСР)*

+28%

Прирост количества размещенных лиц 2024/2015

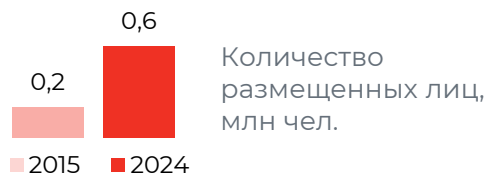


Количество размещенных лиц, млн чел.

В гостиницах и аналогичных объектах

+180%

Прирост количества размещенных лиц 2024/2015

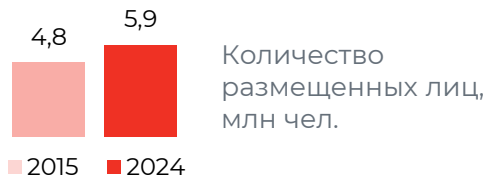


Количество размещенных лиц, млн чел.

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

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

i

До инвестирования в предполагаемый фонд денежные средства могут размещаться в ликвидные финансовые инструменты, например, БПИФ «Альфа-Капитал Денежный рынок».

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

Стратегия «Альфа Велнес Коллекция»

Параметры

Будущая доходность ¹	30,5%
Основной актив	Инвестиционные паи комбинированных ЗПИФов*
Валюта инвестирования	RUB
Срок инвестирования	5 лет с возможностью продления на 2 года
Минимальная сумма	1 100 000 рублей
Дополнительный взнос	1 100 000 рублей



* До инвестирования в вышеуказанные активы денежные средства могут размещаться в ликвидные финансовые инструменты, например, БПИФ «Альфа-Капитал Денежный рынок».

Как работает стратегия

С предполагаемым фондом в составе



Характеристики предполагаемого девелоперского проекта

Сегмент

Премиальные клиники с авторскими методиками с опытными исполнителями

Характеристики проекта

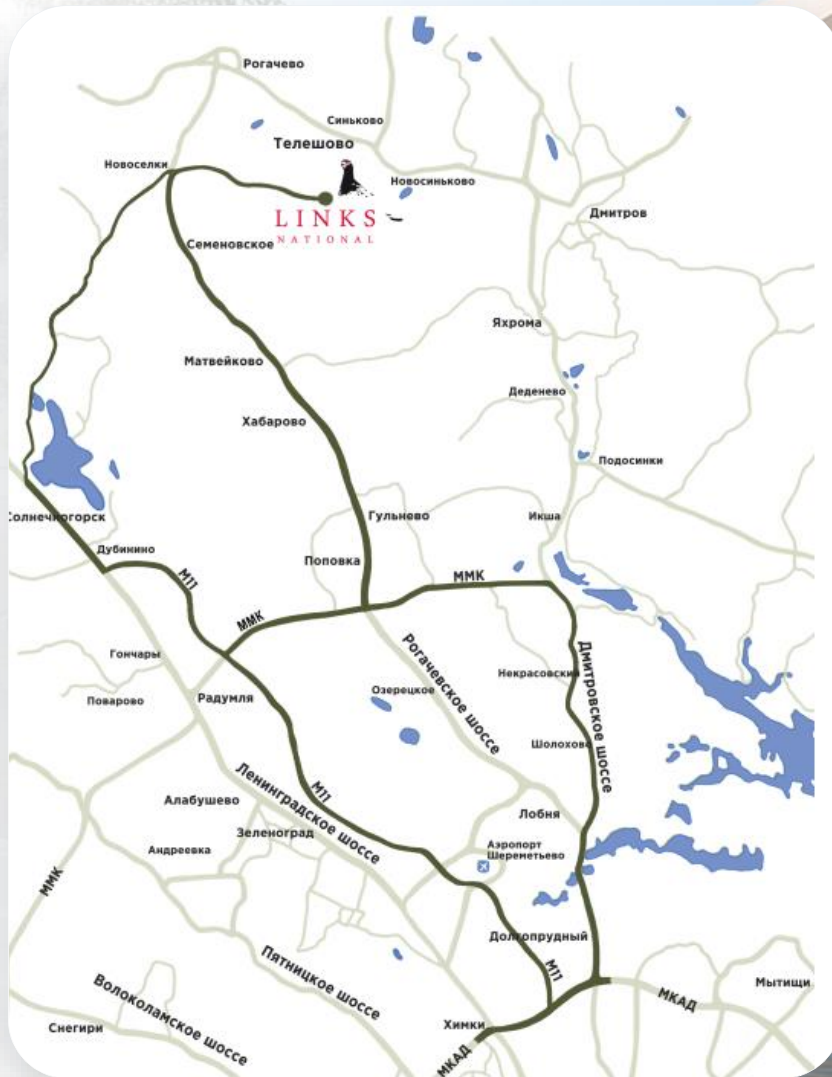
Строительство премиальной клиники
~ 10 000 м²

Строительства (all-in)

340 тыс. руб. за 1 м²

Кол-во номеров

100



Финансовая модель

Для предполагаемого девелоперского проекта

	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Операционная деятельность							
Доходы	4 399 661	—	—	827 658	1 341 683	1 625 008	605 311
Переменные расходы	(2 701 210)	—	—	(608 169)	(858 352)	(919 315)	(315 373)
EBITDA*	1 698 451	—	—	219 489	483 331	705 693	289 938
Инвестиционная деятельность							
Затраты на строительство	(3 401 284)	(706 731)	(2 230 642)	(463 910)	—	—	—
Налог на прибыль	(242 469)	—	—	(5 829)	(62 349)	(120 656)	(53 634)
Продажа объекта	9 986 145	—	—	—	—	—	9 986 145
Брокерская комиссия за продажу	(199 723)	—	—	—	—	—	(199 723)
Финансовая деятельность							
Денежные средства пайщиков	2 500 000	706 731	1 793 269	—	—	—	—
Привлечение кредита	901 284	—	437 373	463 910	—	—	—
Выплата тела кредита и %	(977 303)	—	—	(178 050)	(350 818)	(448 435)	—
FCF* объекта недвижимости	6 863 819	(706 731)	(2 230 642)	(428 300)	70 164	136 602	10 022 726
IRR*** объект недвижимости	33,0%						

* EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) — объем прибыли до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа и начисленной амортизации.

** FCF (Free Cash Flow) — свободный денежный поток.

*** IRR (Internal Rate of Return) — внутренняя норма доходности, ставка дисконтирования, при которой чистая приведенная стоимость всех денежных потоков от инвестиции равна нулю.

Финансовая модель фонда

Предполагаемого в составе стратегии

	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ЗПИФ							
Доходы по процентам	496 814	201 011	145 214	57 481	48 939	33 981	10 188
Доход объекта недвижимости	8 957 177	—	—	14 943	39 606	97 549	8 805 079
Сверхдоходность ЗПИФа	244 287	—	—	408	1 080	2 660	240 139
Расходы ЗПИФа	(1 837 270)	(236 305)	(97 593)	(112 513)	(182 981)	(260 460)	(947 418)
FCF* ЗПИФа	5 247 265	(745 170)	(1 763 563)	(64 501)	(118 512)	(152 021)	8 091 033
IRR** на equity***	30,5%						

* FCF (Free Cash Flow) — свободный денежный поток.
** IRR (Internal Rate of Return) — внутренняя норма доходности, ставка дисконтирования, при которой чистая приведенная стоимость всех денежных потоков от инвестиции равна нулю.
*** Equity — капитал.

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.



К нам едут за результатом!



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».

самолет



СЕНИОР ГРУПП

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.

№ 1

Управляющая компания года*

>1 трлн

Активы в управлении в рублях на 30.06.2025

32 года

Управляем активами инвесторов

2,2 млн

Клиентов доверили нам свои средства

* По версии НАУФОР «Элита фондового рынка — 2023».

Команда экспертов «Альфа-Капитал»



**Владимир
Стольников**

Руководитель дирекции
управления альтернативными
инвестициями

Отвечает за стратегию фондов
и инвестиционный процесс

Опыт работы в ErnSt & Young,
Wainbridge, Flybridge
Asset Management,
ТрансКапиталБанке и ТРИНФИКО

Опыт привлечения
финансирования на сумму более
10 млрд рублей, опыт управления
разными классами активов
недвижимости на сумму 70 млрд
рублей



**Максим
Щёкин**

Коммерческий директор

Отвечает за поиск, приобретение
объектов и работу с арендаторами

Более 15 лет работы на рынке
коммерческой недвижимости.

Опыт работы в Flybridge PM, OKEY
group, «Верном», MEDSI

Опыт включает в себя управления
объектами площадью от 100
до 100 000 м²

Участие в управлении активами на
сумму более 1 млн м²



**Евгений
Беленький**

Инвестиционный менеджер

Защита сделок на инвестиционном
комитете и сопровождение
объектов

Опыт работы в PWC, Wainbridge,
Capital Group и Московском
кредитном банке

Реализация более 10 проектов
жилой и коммерческой
недвижимости в Московском
регионе с бюджетом более
40 млрд рублей и общей
площадью более 250 000 м²

Управление кредитным портфелем
проектов в жилой и коммерческой
недвижимости в 40 млрд рублей



**Алексей
Степыгин**

Главный специалист
по сопровождению закрытых
паевых инвестиционных фондов

Юридическая оценка рисков,
сопровождение сделок и объектов

Более 10 лет работы на рынке
коммерческой недвижимости
в SOK, «ТМХ-Холдинге»
и крупнейших финансовых
институтах РФ

Опыт включает в себя
сопровождение
и структурирование сделок
(аренда / купля-продажа) в РФ
и Израиле. Сопровождение
операционной деятельности
портфеля недвижимости (более
200 000 м²)



**Сергей
Чуб**

Инвестиционный аналитик

Отвечает за поиск, оценку
и приобретение объектов

Опыт работы в EY, Kept

Опыт оценки крупных объектов
недвижимости и крупнейших
застройщиков в Московском
регионе, Сочи, Санкт-Петербурге

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.

¹ 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.

БПИФ рыночных финансовых инструментов «Альфа-Капитал Денежный рынок». Правила доверительного управления № 5012 зарегистрированы Банком России 27.06.2022.

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.