

30%Будущая
доходность¹

СТРАТЕГИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО
УПРАВЛЕНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАКРЫТЫЙ
ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

«Альфа Туризм 2»

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.

Индустрия гостеприимства:

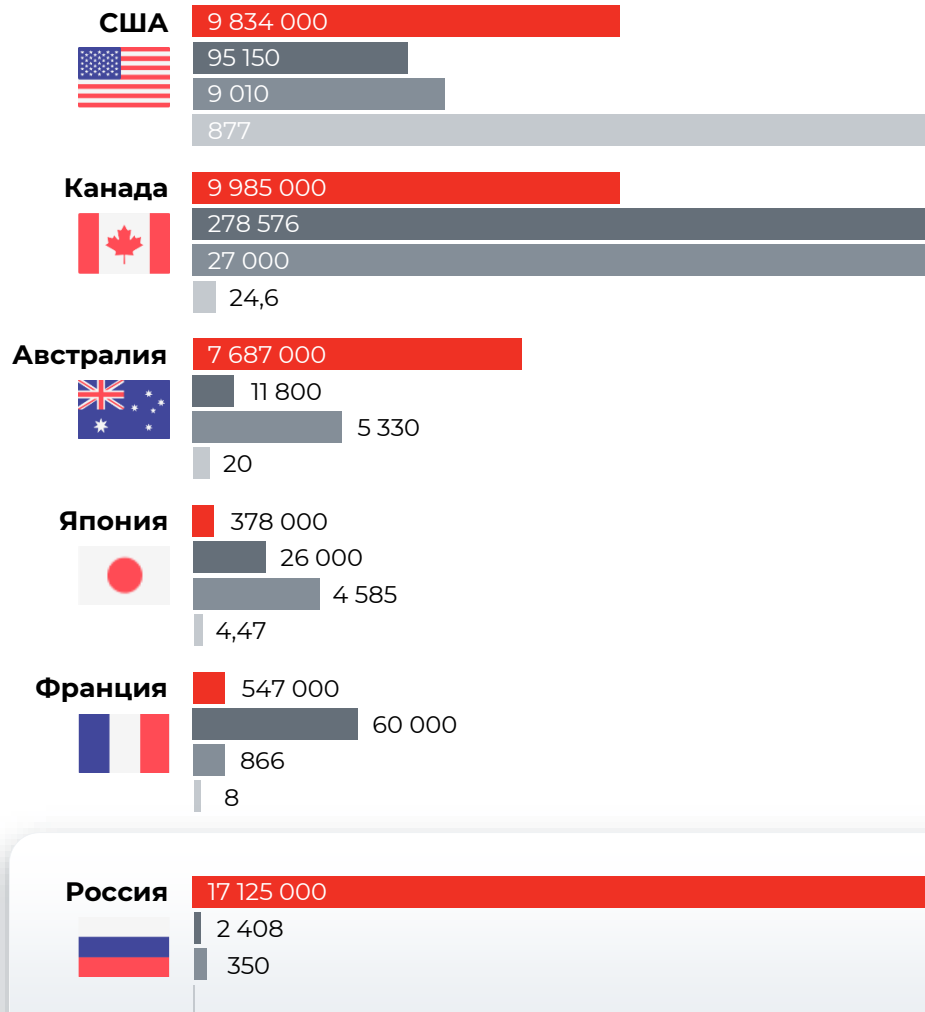
Растущий спрос и ограниченное предложение

● Площадь территории страны, км²

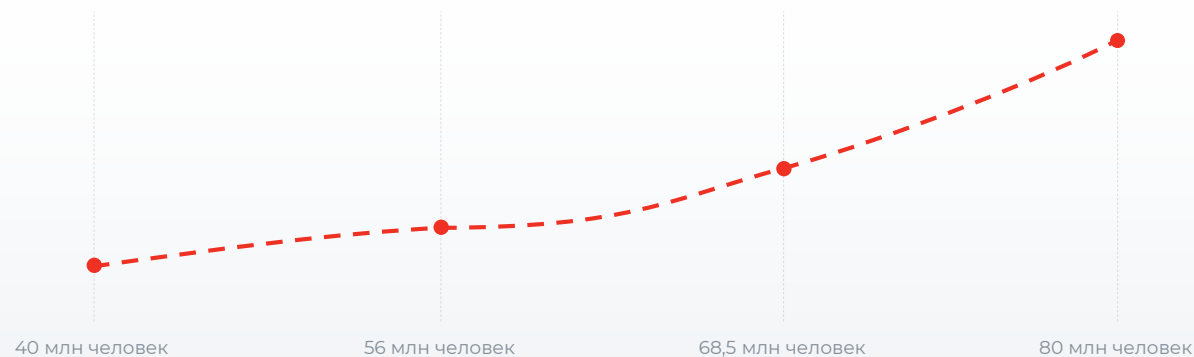
● Километраж национальных троп, км

● Самая длинная тропа, км

● Оборот аудтор-индустрии, млрд \$



Рост внутреннего туризма в России



2020 (пандемия)

2021

2022

2023 (оценка)

Развитие туристического сектора и дефицит современных объектов гостеприимства создают **уникальные возможности для инвестиций**.

Российский рынок туризма обладает колоссальным потенциалом роста на фоне показателей других стран.

Самая большая площадь территории страны в кв. км, при этом самая маленькая длина национальных троп. Разрыв между лидирующими странами — **более чем в 100 раз**.

Тренды индустрии гостеприимства

Прогноз экспертов на 2025–2028 годы



Экологичность и развитие

- Потребители все больше ценят заботу об экологии. Отели будут стремиться использовать возобновляемую энергию, сокращать отходы и сохранять биоразнообразие.
- Рынок устойчивого туризма может расти на **15–20%** в год.



Современные технологии

- Внедрение искусственного интеллекта и интернета вещей (IoT) станет стандартом, позволит улучшить обслуживание и автоматизировать процессы.
- Ожидается, что расходы на технологии в секторе гостеприимства будут расти на **10–15%** ежегодно.



Оздоровительные программы

- Мировой рынок велнес-туризма может достичь \$1 трлн с ежегодным ростом около **7–10%**.
- Более 50% загородных отелей будут предлагать велнес-программы и мероприятия.



Спрос на аутентичность

- Около 65% путешественников будут искать впечатлений, связанных с местной культурой и природой.
- Доходы от локальных мероприятий и экскурсий могут увеличиваться на **10–12%** ежегодно.



Забота о безопасности

- Даже после завершения пандемии инвестиции в стандарты гигиены будут увеличиваться на **5–10%** ежегодно.
- Более 90% отелей будут принимать усиленные меры в этой области, чтобы удовлетворить ожидания гостей.



Внутренний туризм

- В условиях неопределенности с зарубежными поездками рынок внутреннего туризма будет расти на **8–12%** в год.
- До 70% загородных отелей разработают специальные предложения для местных гостей.



Персонализация

- Более 80% путешественников будут ожидать индивидуальных предложений и гибких условий бронирования.
- Программы лояльности способны повысить удержание клиентов на **20–25%**.

Туристический поток в России

Количество поездок растет



На карте представлен совокупный объем турпоездок, совершенных как российскими, так и иностранными гражданами, во все федеральные округа РФ. Данные указаны в количестве турпоездок. Источник: Росстат.

Объем рынка

и финансовые возможности туристов

5

917 млрд ₽

Составил оборот в сфере внутреннего туризма в России за лето 2024 года

Это на 24% больше, чем год назад

- **Средний доход** путешественника по России за год увеличился на 16% и достиг **86 000 рублей**

- **40% трат** в путешествиях приходится на туристов, которые зарабатывают **свыше 100 000 рублей в месяц**

Развитие инфраструктуры

Активная реализация новых проектов

За последний год число строящихся в России отелей **выросло в 4 раза**. Это связано с увеличением внутреннего туристического потока и мерами господдержки.

По оценке экспертов, к сентябрю 2024 года в стадии реализации находилось **3 600 проектов** в сфере туризма на сумму **0,5 трлн рублей**.



Основная часть проектов — строительство и реконструкция объектов размещения.



Среди регионов лидируют Краснодарский край (11% общего объема), Калининградская, Нижегородская и Свердловская области (по 4,4%).



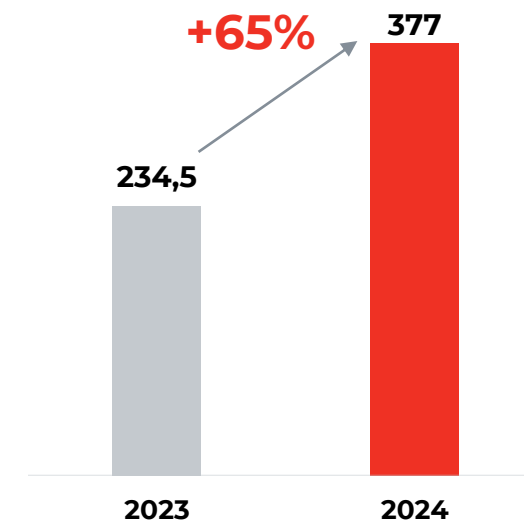
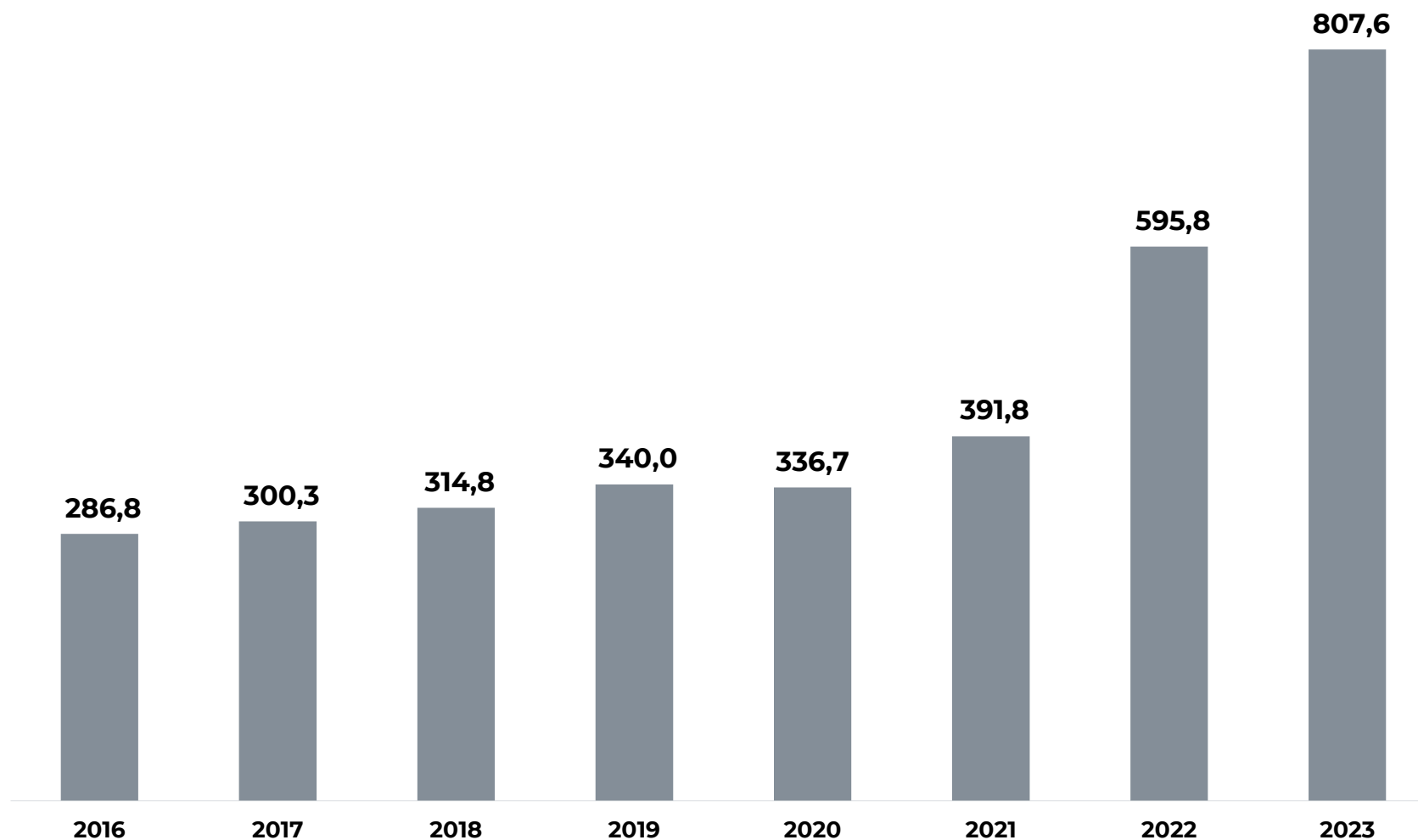
Доля проектов в Москве и Подмосковье — 3,8%, в Санкт-Петербурге — 2,9%.



Инвестиции в отрасль

Государство и частные инвесторы наращивают вложения

Объем вложений в туристическую отрасль России, млрд рублей



Объем государственных и частных вложений в туристическую отрасль России в первом полугодии 2024 г. вырос на **65%** по сравнению с тем же периодом прошлого года — до **377** млрд руб.

Государственная поддержка

Для ускоренного развития индустрии

- **Создание института развития** — Корпорации «Туризм.РФ»
- **Развитие туристической инфраструктуры**
- **Субсидирование** процентной ставки по кредитам

Можно получить льготный кредит под 3% годовых плюс 30% ключевой ставки ЦБ. Средства предоставляются на строительство и реконструкцию гостиниц и многофункциональных комплексов, парков развлечений, аквапарков, горнолыжных курортов.

Для гостиниц сумма кредита составляет от 50 млн до 2 млрд рублей, срок — до 10 лет с пятилетним льготным периодом.

- **Пониженная ставка НДС** для гостиничного бизнеса

Льгота для инвесторов, которые строят, предоставляют в аренду и управление гостиницы и иные средства размещения туристов. Нулевой НДС действует 5 лет с даты ввода объектов в эксплуатацию.

Льготой могут воспользоваться и владельцы уже существующих объектов размещения.

- **Грантовая поддержка** туризма в регионах

В 2024 году объем единой субсидии составляет 6,2 млрд рублей. В следующие три года регионы получают еще 28,5 млрд рублей.

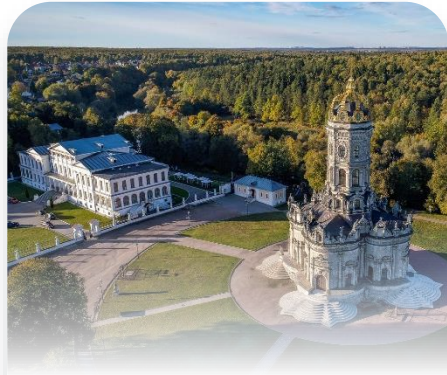


Топ-10 регионов для туризма

с благоприятным инвестклиматом



Москва



Московская область



Краснодарский край



Санкт-Петербург



Республика Крым



Ставропольский кр.



Приморский край



Алтайский край



Самарская область



Респ. Татарстан

Инвестиционная идея

Стратегия предназначена для инвестиций в фонд, **сфокусированный на строительстве объектов недвижимости в сфере отдыха и гостеприимства**

- **Инвестиционная цель** при выборе фонда: участие в росте стоимости недвижимости, получение операционного дохода до продажи объектов.
- **В фокусе** — проекты по открытию отелей, курортов, апартаментов и других объектов гостеприимства.

Особенности фонда, рассматриваемого для инвестиций в рамках стратегии:



Строгий due diligence*



Географическая диверсификация



Партнерство с опытными девелоперами и консультантами



Фокус на перспективных локациях

* Due diligence («должная добросовестность») — процедура составления объективного представления об объекте инвестирования.



Как работает продукт

с предполагаемым фондом в составе стратегии



Почему «Альфа Туризм 2»

Конкурентные преимущества стратегии

12



Инвестиции работают всегда:

Временно свободные средства размещаются в биржевой фонд «Альфа-Капитал Денежный рынок».

- Поиск эксклюзивных инвестиционных возможностей
- Потенциал высокой доходности
- Профессиональное управление активами
- Прозрачная отчетность

Параметры стратегии

Будущая доходность ¹	30%
Основной актив	Инвестиционные паи комбинированных ЗПИФов
Валюта инвестирования	RUB
Срок инвестирования	До 3 лет
Минимальная сумма	30 000 рублей
Дополнительный взнос	30 000 рублей

Примеры реализуемых проектов

на российском рынке гостеприимства



УСАДЬБА ГРЕБНЕВО

Реализован

Усадьба Гребнево — старинная усадьба, первые упоминания о которой встречаются в источниках начала XIV века. Масштабный ансамбль находится в 28 километрах от Москвы, в городском округе Щелково, рядом с Фрязино.



В процессе реализации

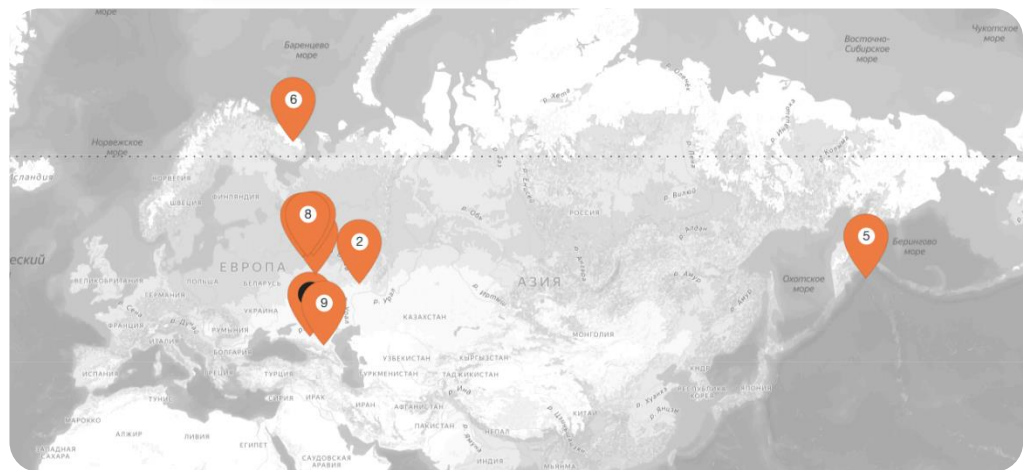
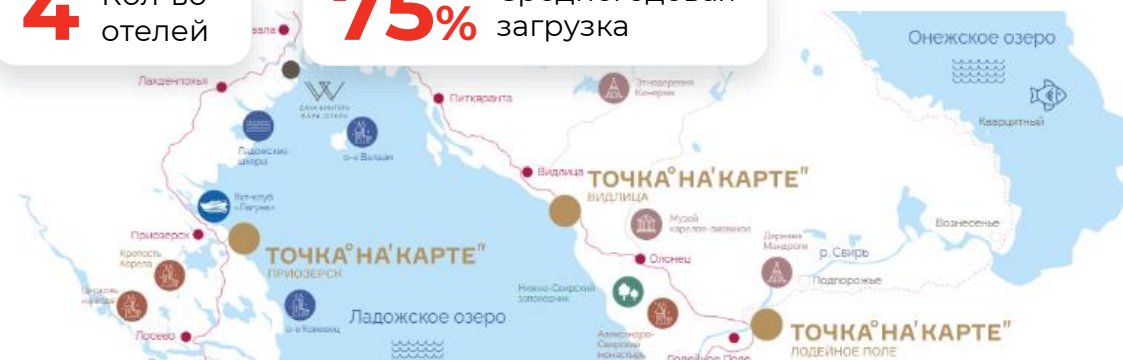
ТОЧКА° НА'КАРТЕ"

СЕТЬ ОТЕЛЕЙ

Реализован

4 Кол-во отелей

75% Среднегодовая загрузка



Собственная экспертиза

команды «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 управление объектами площадью от 100 до 100 000 кв. м

Участие в управлении активами на сумму более 1 млн кв. м



Евгений Беленький

Инвестиционный менеджер

Защита сделок в 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 руб. и общей площадью более 250 000 кв. м

Управление кредитным портфелем проектов в жилой и коммерческой недвижимости на сумму 40 млрд руб.



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, TMX-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 кв. м)

Внешняя экспертиза

Список потенциальных партнеров при реализации проектов



Корпорация «Туризм.РФ» предлагает бизнесу участвовать в развитии туристической инфраструктуры на принципах государственно-частного партнерства. Обеспечивает поддержку партнеров на каждом этапе реализации проекта — от мастер-планирования и проектирования до сдачи объекта в эксплуатацию.



Консультант

Портфолио Commonwealth Partnership (CMWP) включает в себя широкий спектр мастер-планов — от стратегических для отдельных территорий до туристских для макротерриторий на несколько регионов. Компания участвовала в разработке туристической схемы РФ и других проектов федерального масштаба.



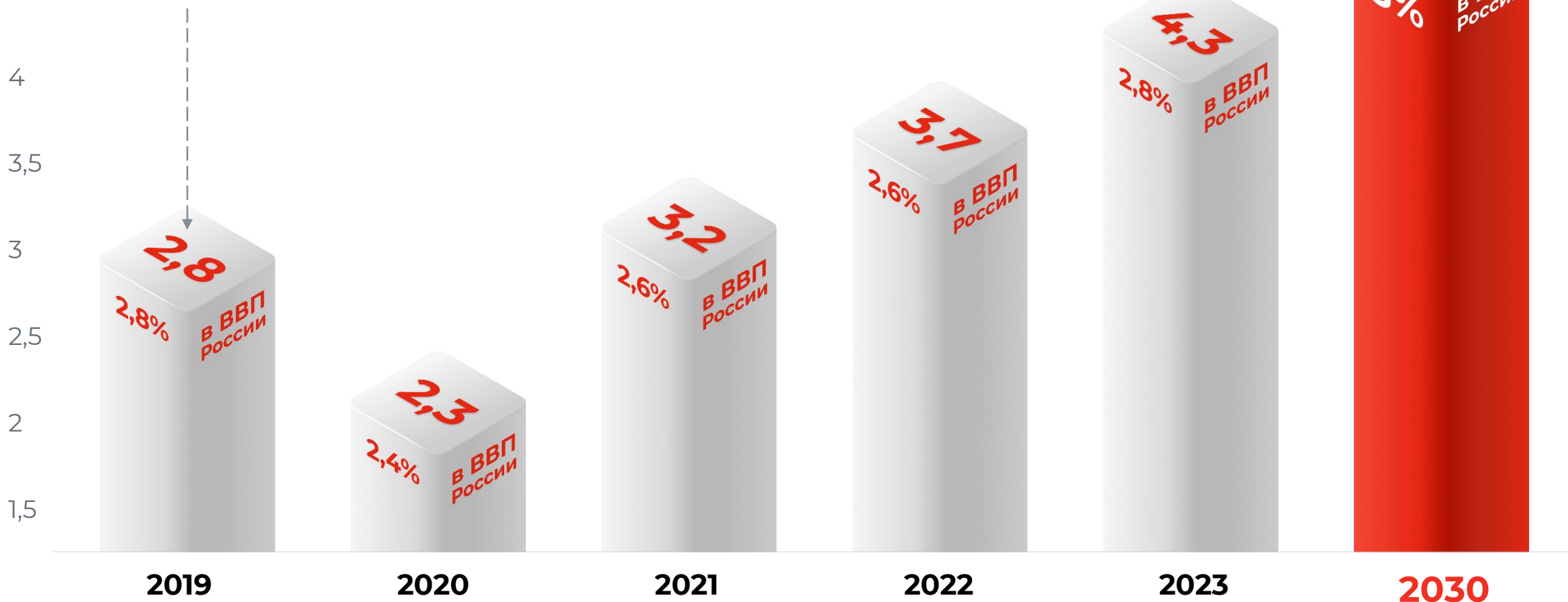
Консультант

Антон Басин — основатель компании Basinn Hotel Development, гостиничный девелопер с 16-летним опытом. В портфолио Антона более 250 объектов, он инвестор и владелец долей в нескольких загородных объектах. Член экспертного совета «Деловой России» и Российского союза туриндустрии.

Инвестируйте в будущее!

Участвуйте в росте индустрии гостеприимства

**Валовая добавленная стоимость
туристической индустрии
России, млрд руб.**



Источники: Росстат. Всемирный экономический форум.

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: $30\% = 100\% \times 32,0\% - 2,0\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients_info. 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.

² В рамках закрытого паевого инвестиционного фонда, предполагаемого в составе стратегии доверительного управления.

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.