

30%Будущая
доходность¹

СТРАТЕГИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО
УПРАВЛЕНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАКРЫТЫЙ
ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

«Альфа Туризм 2»

Для квалифицированных инвесторов

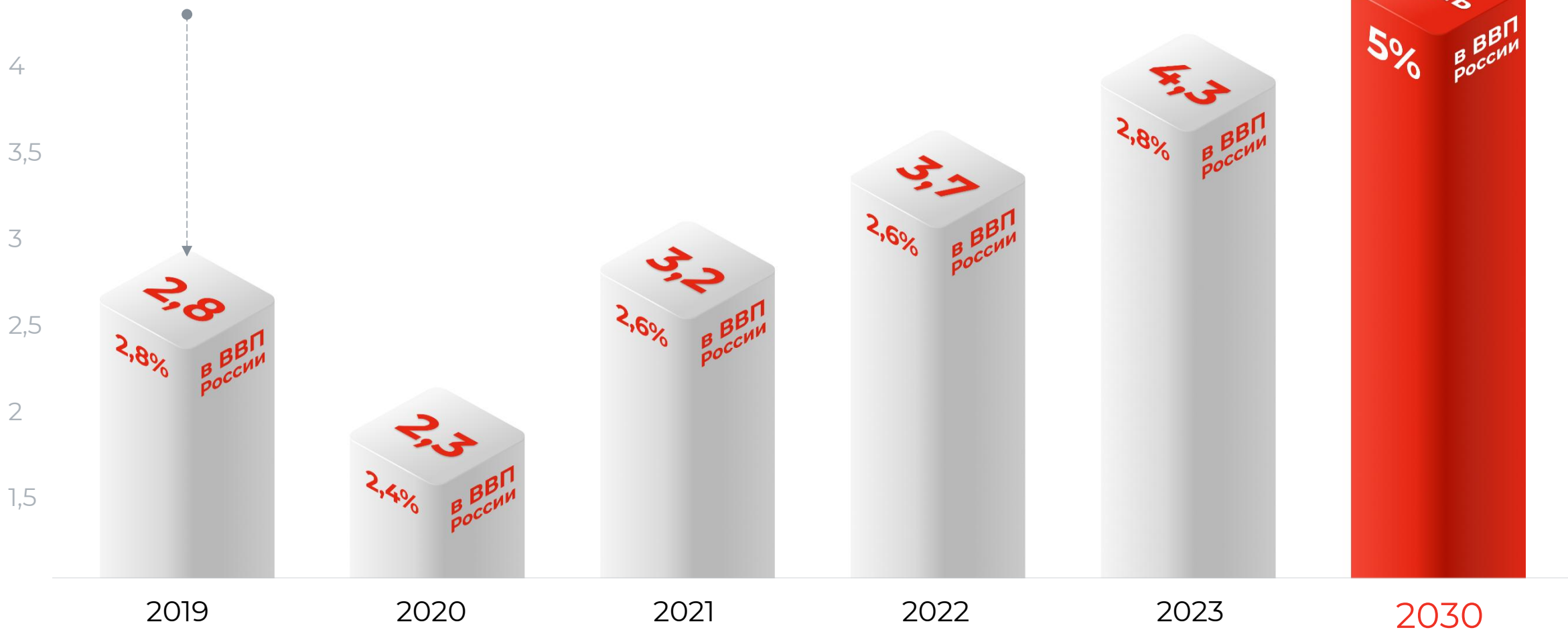
СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ МОЖЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И УМЕНЬШАТЬСЯ, РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ПРОШЛОМ НЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ ДОХОДОВ В БУДУЩЕМ, ГОСУДАРСТВО НЕ ГАРАНТИРУЕТ ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ. ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПРИОБРЕСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЙ, СЛЕДУЕТ ВНИМАТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРАВИЛАМИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО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

Развитие туризма — федеральный нацпроект

2

Государственная задача — увеличить доходы от туризма в экономике страны

Валовая добавленная стоимость туристической индустрии России, трлн руб.



Государственная поддержка туризма

Финансовые стимулы для развития туриндустрии

- **Льготное кредитование** строительства и реконструкции отелей и многофункциональных комплексов

Инвесторы могут привлечь заемные средства на строительство или реконструкцию отелей категории не менее «3 звезды» площадью не менее 5 тыс. кв. м или с номерным фондом от 120 номеров, а также аквапарков и парков развлечений с посещаемостью не менее 1 млн человек в год и горнолыжных курортов с посещаемостью не менее 450 тыс. человек в год.

Льготные кредиты выдаются на срок до 12 лет по ставке, не превышающей суммы 30% ключевой ставки ЦБ РФ, и 3% годовых

- **Нулевая ставка НДС** для гостиничного бизнеса

Льгота для инвесторов, которые строят, предоставляют в аренду и управление гостиницы и иные средства размещения туристов.

НДС по ставке 0% действует в течение 5 лет после ввода объекта в эксплуатацию.

Льготой могут воспользоваться и владельцы уже существующих объектов размещения.

- **Субсидии** на строительство модульных гостиниц

Строительство быстровозводимых модульных отелей происходит на принципах софинансирования: не менее 50% стоимости проекта — это средства бизнеса, вторую часть стоимости проекта обеспечивает государство за счет субсидии.

На один номер может предоставляться субсидия в размере не более 1,5 млн рублей.

Приоритетными считаются проекты, которые создаются на базе уже эксплуатируемых отелей, количество строящихся номеров — не менее 50.



Тренды внутреннего туризма

4

Какой формат внутреннего туризма предпочитают россияне

Экологический и сельский туризм

- В 1-м полугодии 2024 г. спрос на агротуризм в России **увеличился на 40% г/г.**
- Путешественники чаще всего ездят в гастрономические и винные туры с дегустациями (32% бронирований), популярны этнографические маршруты (23% бронирований), а также фермы с животными и детскими программами.

Культурно-познавательный туризм

- Интерес к историческим и культурным достопримечательностям сохраняется. Популярны города «Золотого кольца» (Суздаль, Владимир, Ярославль), Санкт-Петербург, Казань и Калининград.
- Также растет спрос на туры в малые города с уникальной историей, такие как Плес, Углич и Елабуга.

Событийный туризм

- В 2024 г. **58% россиян посетили локальные мероприятия**, а 26% — культурные события за пределами своего региона.
- Растет интерес туристов к гастрономическому туризму — по оценке Российского союза туриндустрии, за пять лет **этот сегмент стабильно растет на 15–17% ежегодно.**

Оздоровительный туризм

- Ежегодно санаторно-курортное лечение выбирают более 7 миллионов россиян.
- По данным «Яндекс Путешествий», **спрос на размещение в российских санаториях на октябрь — декабрь 2024 г. вырос на 20% г/г.**
- При этом высокая активность в сегменте сдерживается дефицитом номерного фонда.

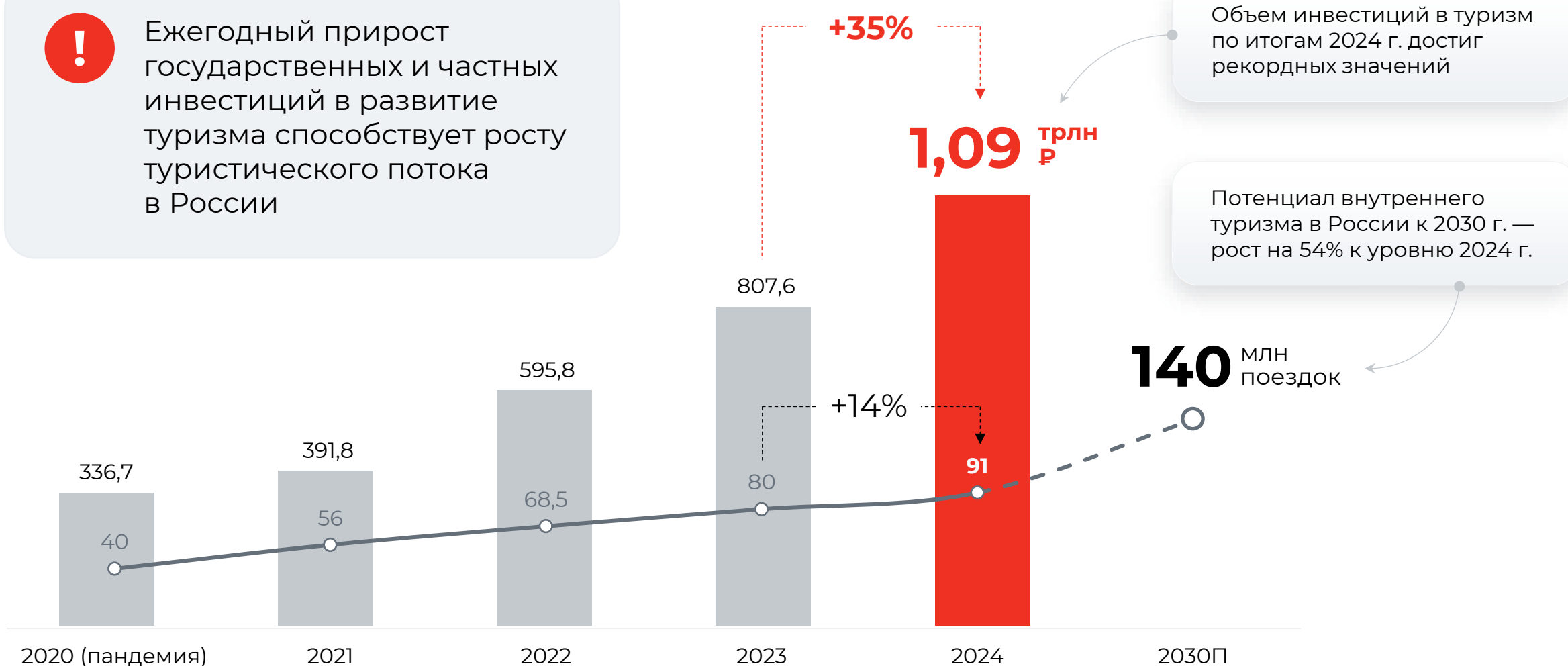
Внутренний туризм в России на подъеме

5

Динамика инвестиций и туристического потока



Ежегодный прирост государственных и частных инвестиций в развитие туризма способствует росту туристического потока в России



Качественный номерной фонд в дефиците

6

Несмотря на рекордные темпы строительства, новых отелей по-прежнему не хватает

152 тыс.
номеров

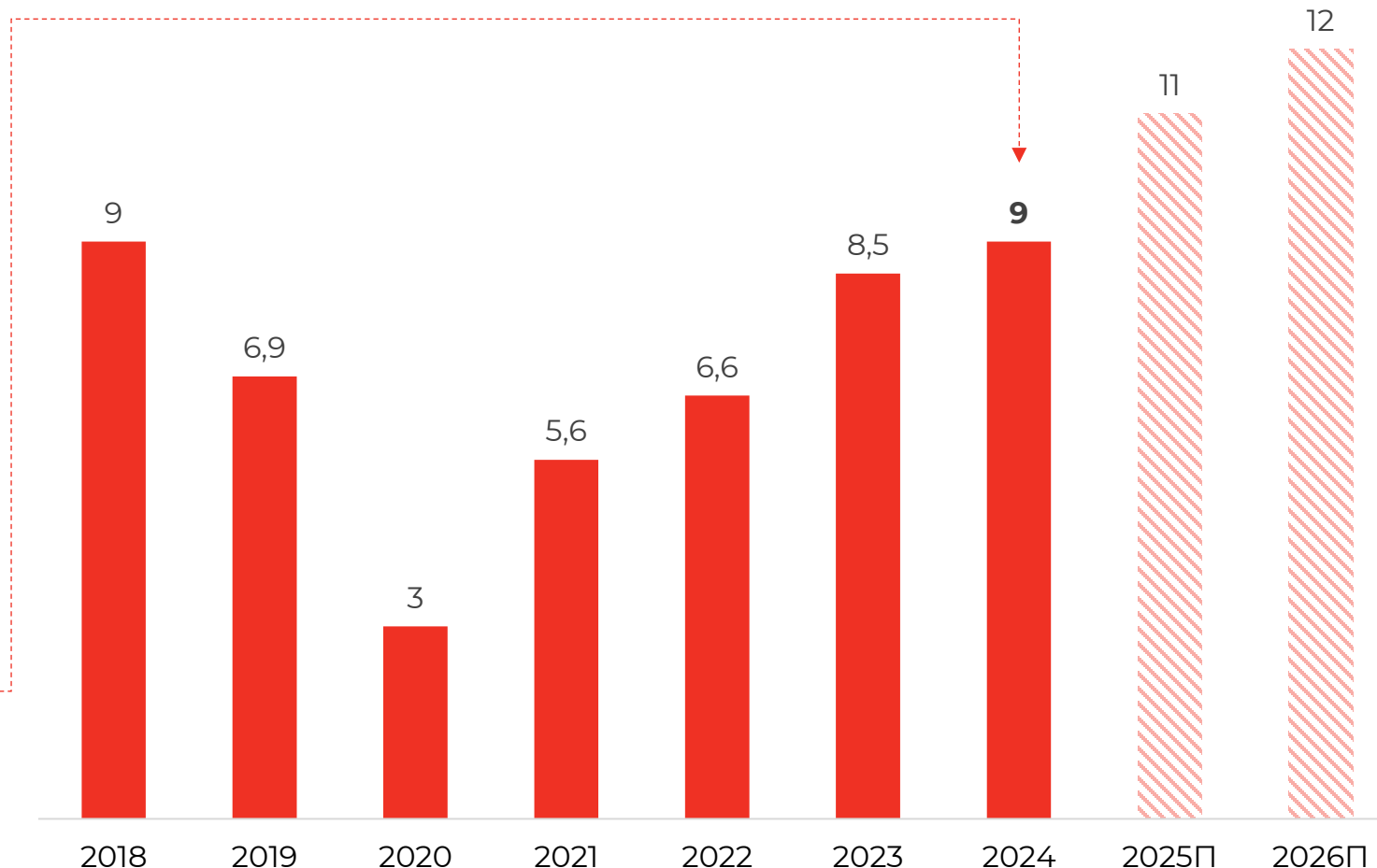
Составляет качественный номерной фонд в России по состоянию на апрель-2025

13%

Доля качественного номерного фонда в общем номерном фонде страны

В 2024 году в России открылось более 80 новых качественных гостиниц и апарт-отелей с общим фондом **9 тыс. номеров**, что превышает показатель 2023 года и соответствует **рекордному значению 2018 года** (год проведения ЧМ по футболу в России)

Динамика прироста качественного номерного фонда в России, тыс. номеров



Россия имеет огромный потенциал

7

По приросту качественного номерного фонда относительно стран — лидеров туриндустрии

Количество граждан страны на 1 качественный номер



Инвестиционная идея

Стратегия ИДУ «Альфа Туризм 2»

Инвестиционная идея — долгосрочное вложение средств в фонд, который будет финансировать приобретение земельных участков и строительство объектов недвижимости, связанных с индустрией туризма и отдыха в России.

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.

Стратегия ИДУ «Альфа Туризм 2»

Основные параметры



Инвестиции работают всегда:

- 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

* До инвестирования в вышеуказанные активы денежные средства на Стратегии могут размещаться в краткосрочные финансовые инструменты.

Как работает продукт

С предполагаемым фондом в составе стратегии

10



Инвестиционный процесс

11

По выбору проектов для инвестиций в предполагаемом фонде



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

Управление рисками

12

На всех этапах инвестиционного цикла в предполагаемом фонде



Документарный риск

Некорректный вид разрешенного использования (ВРИ)



Строительный риск

Увеличение срока и бюджета строительно-монтажных работ



Рыночный риск

Увеличение срока продаж, падение темпов или цен продаж



Операционный риск

Ошибки в концепции проекта. Ошибки управленческой команды

Роль и компетенции «Альфа-Капитал»

- Вход в проект с условием оплаты после смены ВРИ

- Привлечение профессионального технического заказчика
- Привлечение независимого технического надзора

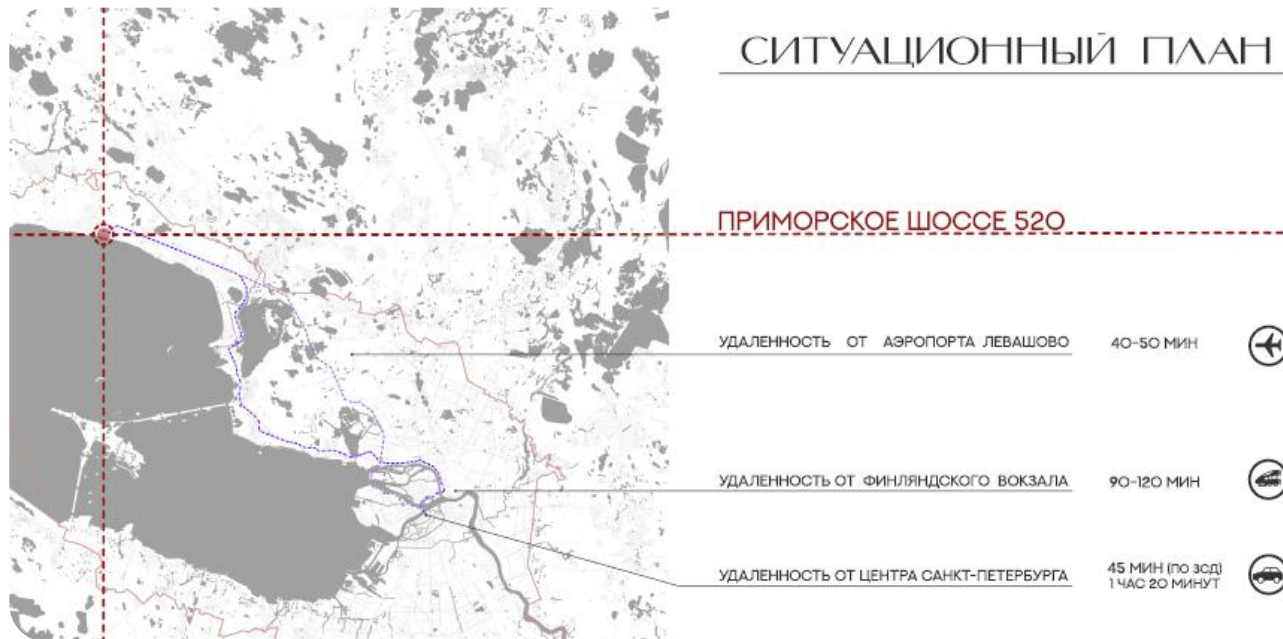
- Проведение анализа чувствительности
- Маркетинговый анализ
- Диверсификация инвестиций по проектам

- Команда обладает необходимым опытом для реализации проектов
- Привлечение партнера по продажам на стадии концепции, опытного архитектурного бюро на стадии проектирования, технического заказчика на стадии согласования

Потенциальный проект в составе фонда

13

Дача Кинга. Гостиничный комплекс на берегу Финского залива



Команда проекта

- Собственник проекта: **Ginza**
- Банк проектного финансирования: ВТБ
- В списке 50 проектов Минэкономразвития



Министерство
экономического развития
Российской Федерации



Проект (детали)

Дача Кинга. Гостиничный комплекс на берегу Финского залива

Существующее состояние

На территории располагается объект незавершенного капитального строительства «Дом отдыха», строительство которого происходило в 1980-е годы. Проектом предлагается реконструкция здания.

На территории проектирования находятся два объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения «Дача Кирхнера» и объект культурного наследия регионального значения «Дача Кинга».

Дача Кирхнера — деревянная дача в стиле модерн, построенная в 1917 году. Существующее состояние конструкций здания оценивается как ограниченно работоспособное и требует реставрации.



ФИНСКИЙ ЗАЛИВ

ДАЧА КИНГА



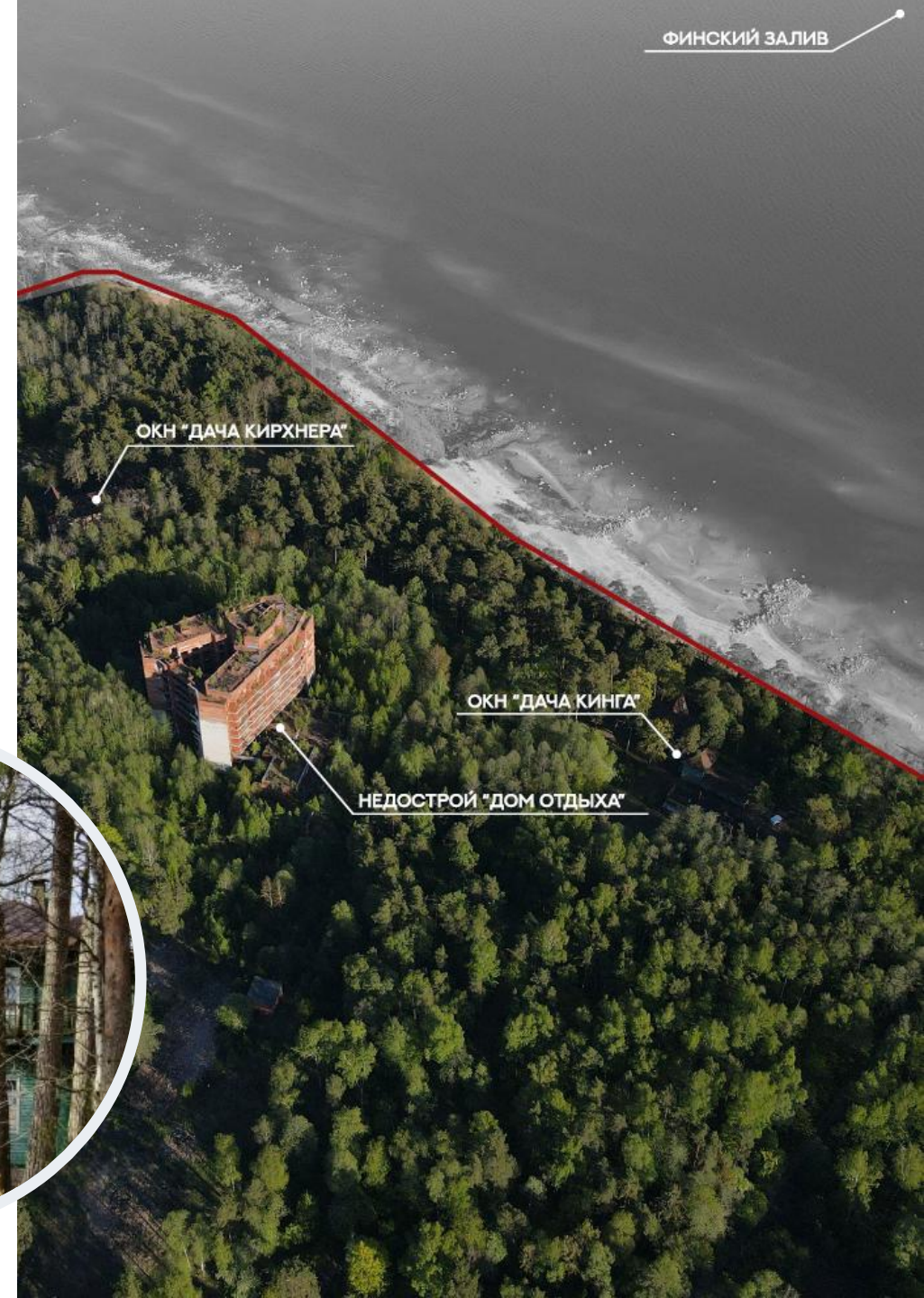
Проект (детали)

Дача Кинга. Гостиничный комплекс на берегу Финского залива

Дача Кинга — второй объект культурного наследия на участке проектирования.

Здание построено в начале XX века в стиле модерн.

Состояние конструкций здания также оценивается как ограниченно работоспособное. Проектом предлагается реставрация зданий дачи Кирхнера и дачи Кинга.



Проект (детали)

16

Дача Кинга. Гостиничный комплекс на берегу Финского залива

Описание проекта

Проектом предлагается устройство гостинично-досугового комплекса по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск

Тип инвестиций

Покупка доли в проектной компании с обратным выкупом или продажей через 3 года

Инфраструктура

Архитектура комплекса делится на 4 основные типологии:

- Реставрируемые здания объектов культурного наследия в стиле модерн
- Гостиничные и общественные здания в природных мотивах
- Акцентные здания — арт-объекты и неброские вспомогательные здания



Проект (детали)

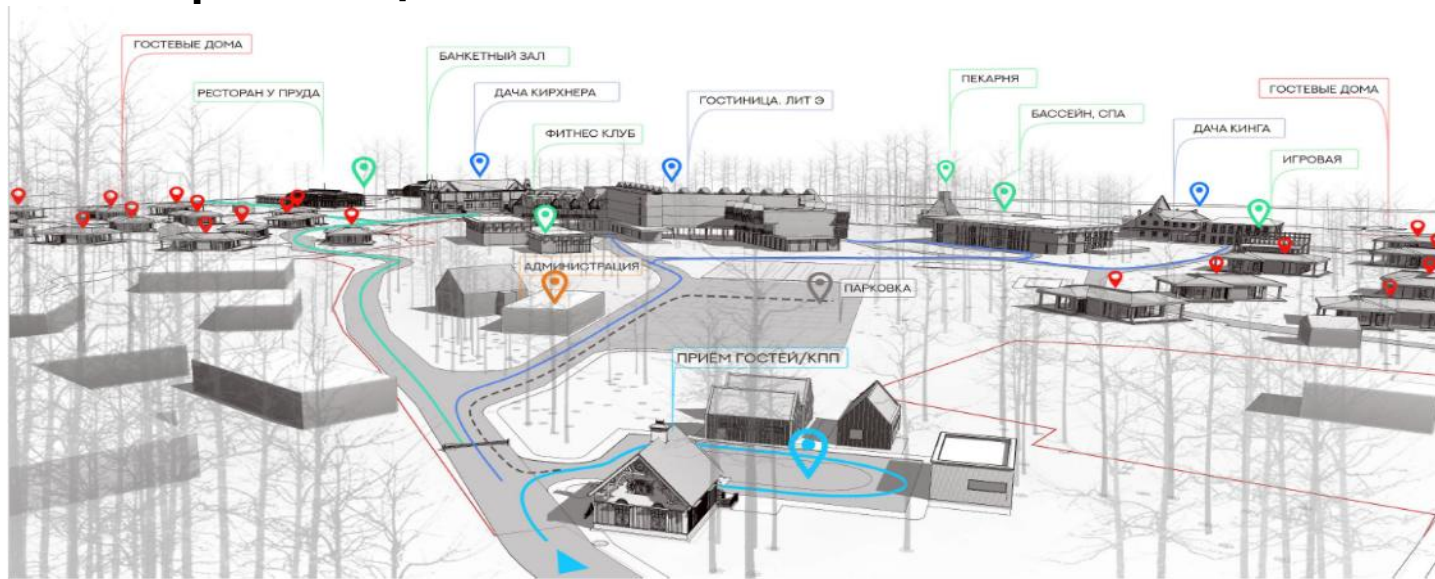
17

Дача Кинга. Гостиничный комплекс на берегу Финского залива

Главный въезд на территорию располагается на углу Приморского шоссе и Пионерской улицы. С дороги гостей встречает нарядный «Дом смотрителя».

В доме располагается пункт приема гостей и пункт пропускного контроля. До въезда на основную территорию гостиничного комплекса гости останавливаются на временной парковке возле «Сторожки», после регистрации гости могут оставить свои автомобили на большой парковке на территории комплекса.

Схема организации комплекса



Пункт приема гостей / КПП



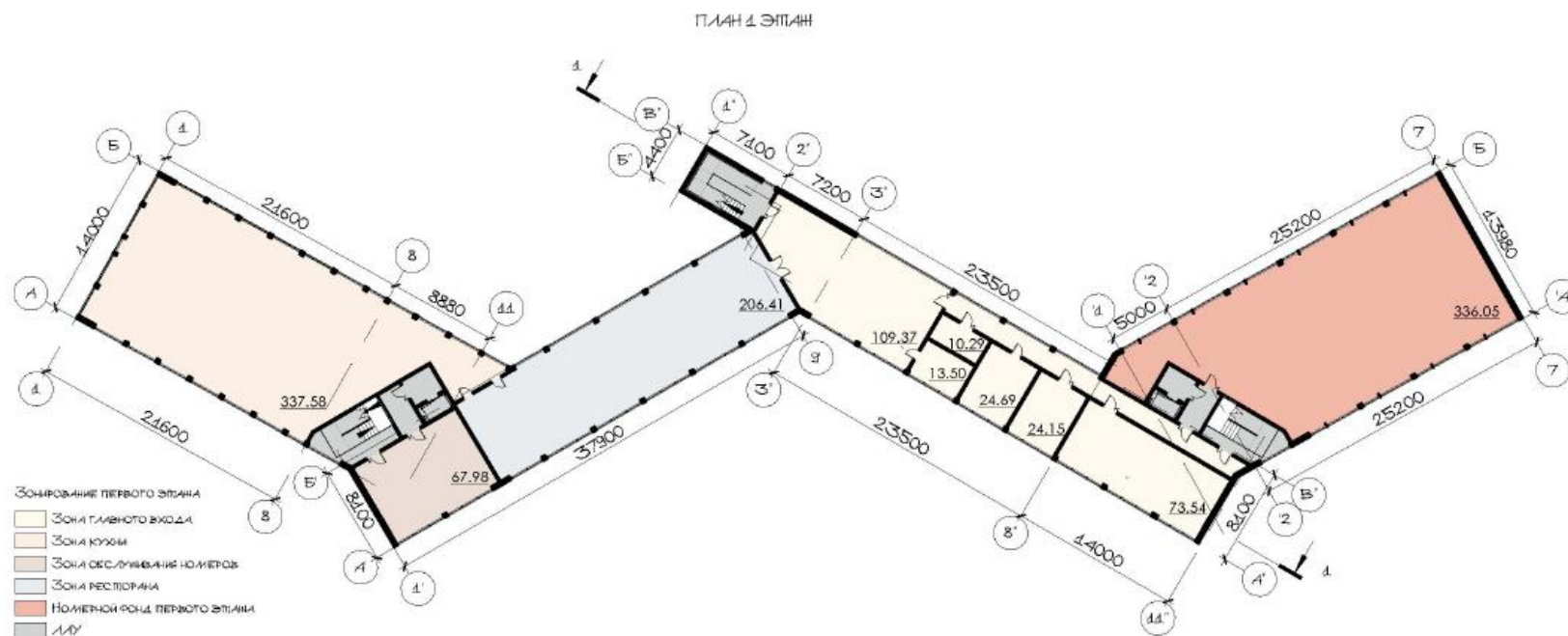
Гостиница. Реконструкция лит Э. Вариант 1



Проект (детали)

Дача Кинга. Гостиничный комплекс на берегу Финского залива

Гостиница. Реконструкция лит Э. Вариант 1



Кемпинг. Гостевой дом



Водно-оздоровительный комплекс



Банкетный зал



Основные тезисы

- 1 Развитие внутреннего туризма в России — федеральный нацпроект: к 2030 году доходы от туризма должны составлять не менее 5% ВВП страны
- 2 Государство оказывает меры льготной финансовой поддержки при строительстве и реконструкции нового номерного фонда, а также при управлении отелями
- 3 Инвестиции в туристическую отрасль в России увеличиваются с каждым годом, тем самым способствуя увеличению количества поездок внутри страны
- 4 В России наблюдается дефицит качественного номерного фонда, особенно в среднем и верхнем ценовом сегменте
- 5 Стратегия ИДУ «Альфа Туризм 2» позволяет частным инвесторам участвовать в девелоперской доходности и реализации проектов в сфере туризма и отдыха в России

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.