



Стратегия индивидуального доверительного управления

«Альфа Складская недвижимость 2»

26,2%

Будущая доходность¹

1 Доступно неквалифицированным инвесторам

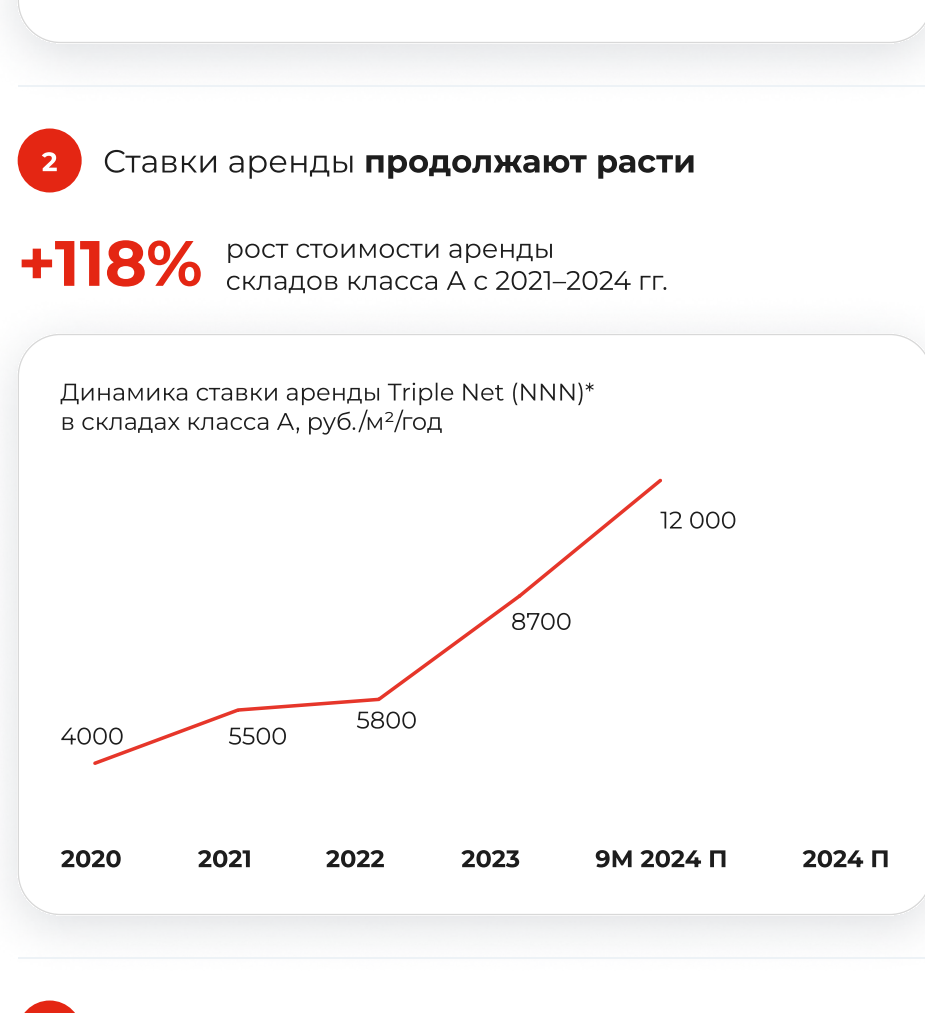


СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ МОЖЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И УМЕНЬШАТЬСЯ, РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ПРОШЛОМ НЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ ДОХОДОВ В БУДУЩЕМ, ГОСУДАРСТВО НЕ ГАРАНТИРУЕТ ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ. ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПРИОБРЕСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЙ, СЛЕДУЕТ ВНИМАТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРАВИЛАМИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО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

Складская недвижимость в России

Низкое проникновение и большой потенциал

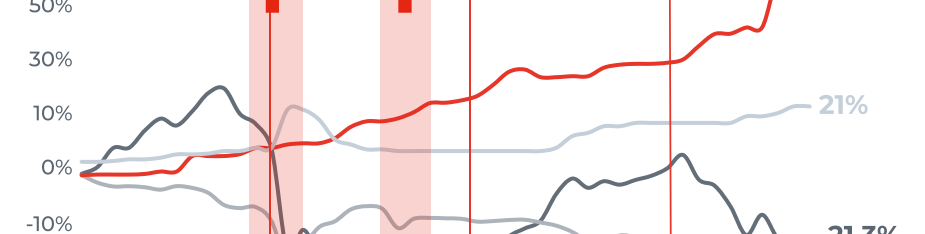
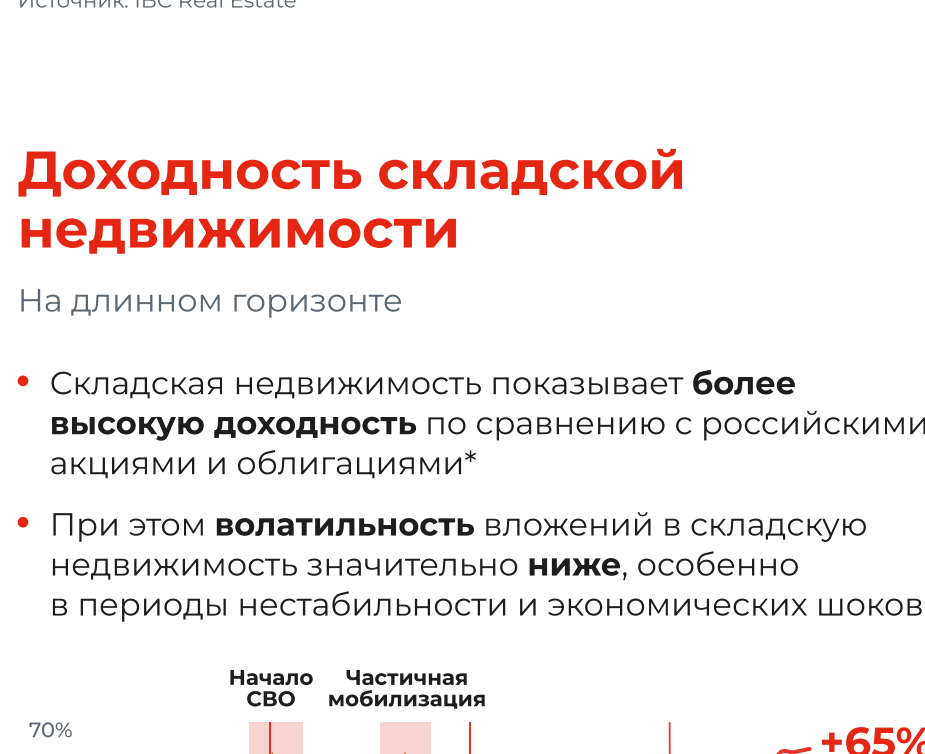
Обеспеченность по странам, м²/чел



Источник: IBC Real Estate

Рост e-commerce* — драйвер рынка складов

Крупнейшим маркетплейсам нужно больше складов



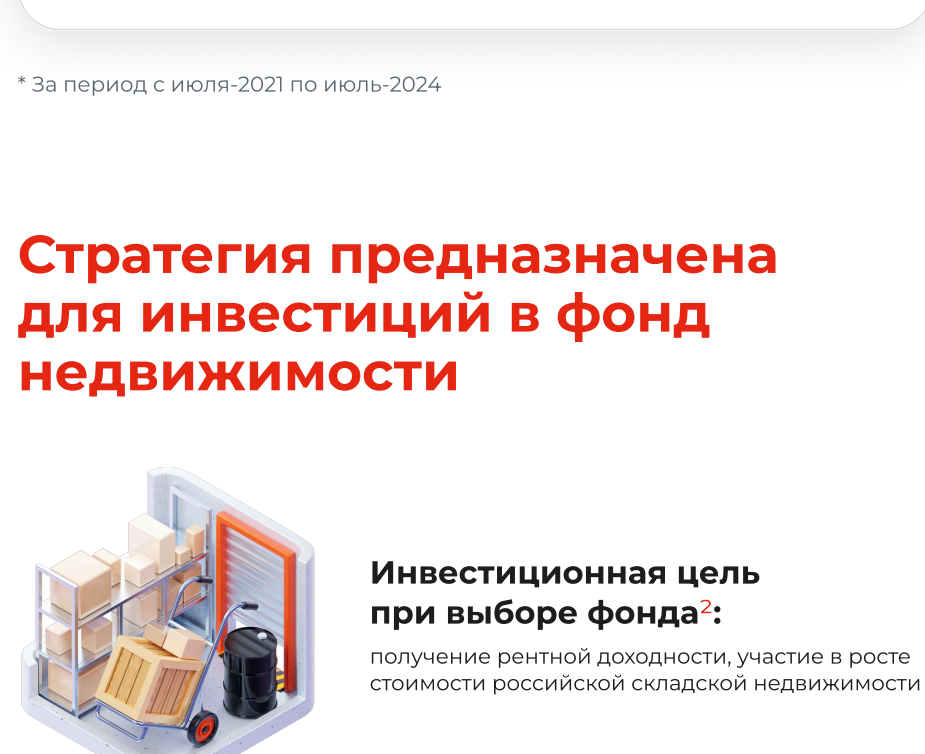
E-commerce — интернет-торговля. Источник: Ассоциация компаний интернет-торговли, Data Insight, Альфа-Банк, Ozon, Альфа-Капитал.

Спрос и ставки аренды — на максимуме, вакантные площади — на минимуме

Основные метрики рынка складской недвижимости Москвы и Московской области

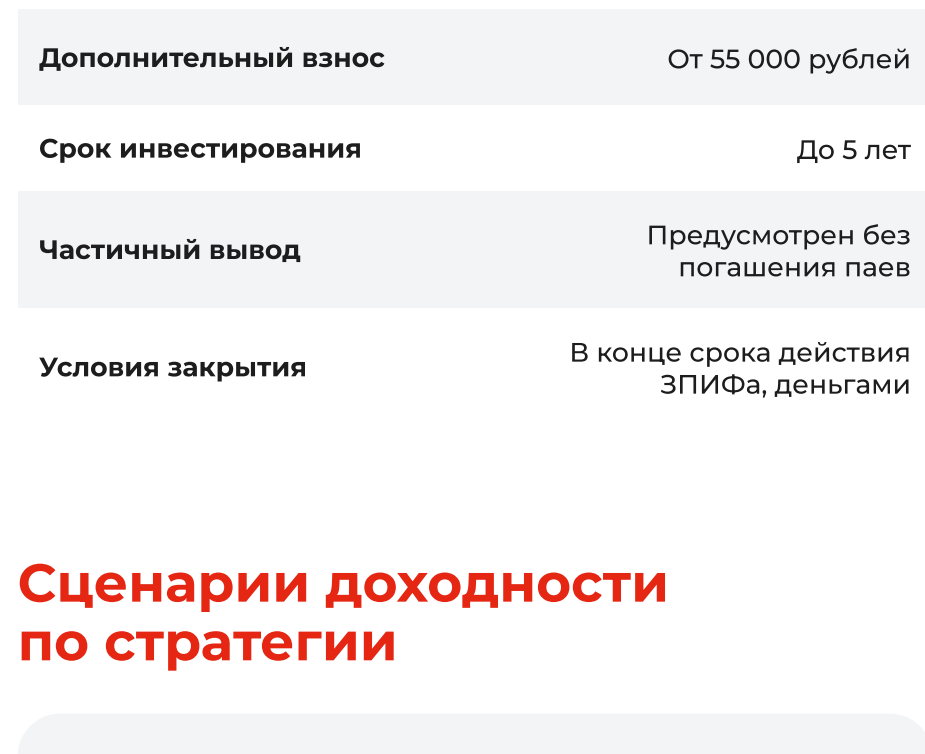
1 Спрос существенно превышает предложение

x1,8 превышение спроса над предложением в 2023 г.



2 Ставки аренды продолжают расти

+118% рост стоимости аренды складов класса А с 2021–2024 гг.



3 Свободных площадей почти не осталось

1,2% доля свободных складов — в зоне исторических минимумов



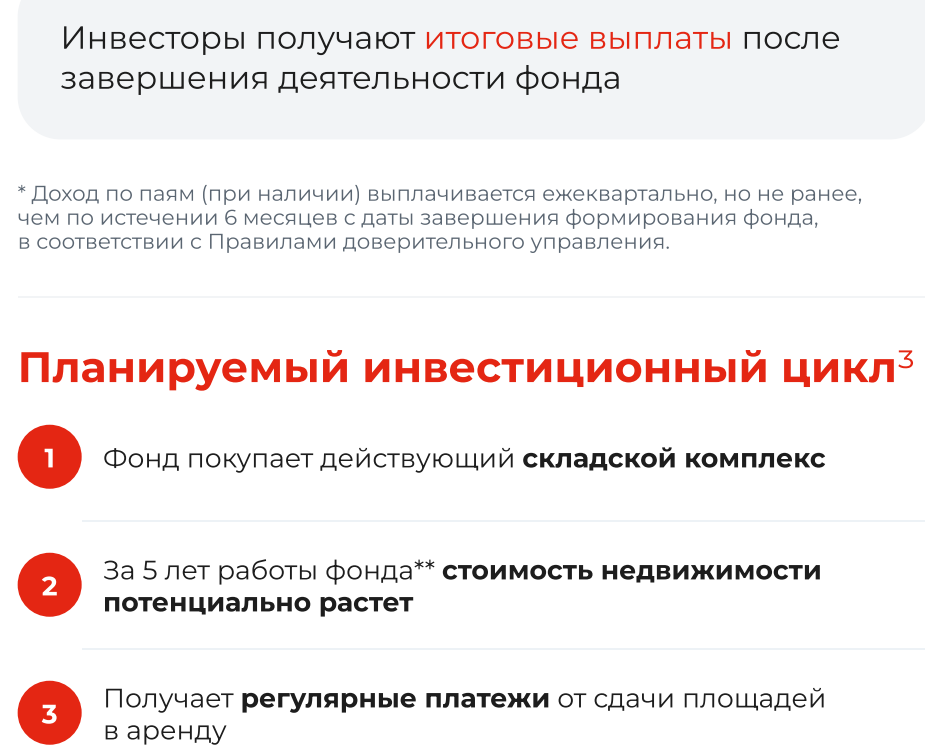
Источник: IBC Real Estate

Доходность складской недвижимости

На длинном горизонте

Складская недвижимость показывает более высокую доходность по сравнению с более рискованными акциями и облигациями*

При этом волатильность вложений в складскую недвижимость значительно ниже, особенно в периоды нестабильности и экономических шоков



* За период с января-2021 по сентябрь-2024.

Доходность складской недвижимости

На краткосрочном горизонте



1 Индекс складской недвижимости (CREI) с начала года вырос на 22%*

Спред к Индексу МосБиржи (IMOEX) с начала года* составил

+42,6%

* За период с июля-2021 по июль-2024

Стратегия предназначена для инвестиций в фонд недвижимости

При выборе фонда:
получение рентной доходности, участие в росте стоимости российской складской недвижимости

Параметры стратегии

Будущая доходность¹ 26,2%

Основной актив Инвестиционные паи ЗПИФ недвижимости

Валюта инвестирования RUB

Минимальная сумма 55 000 рублей

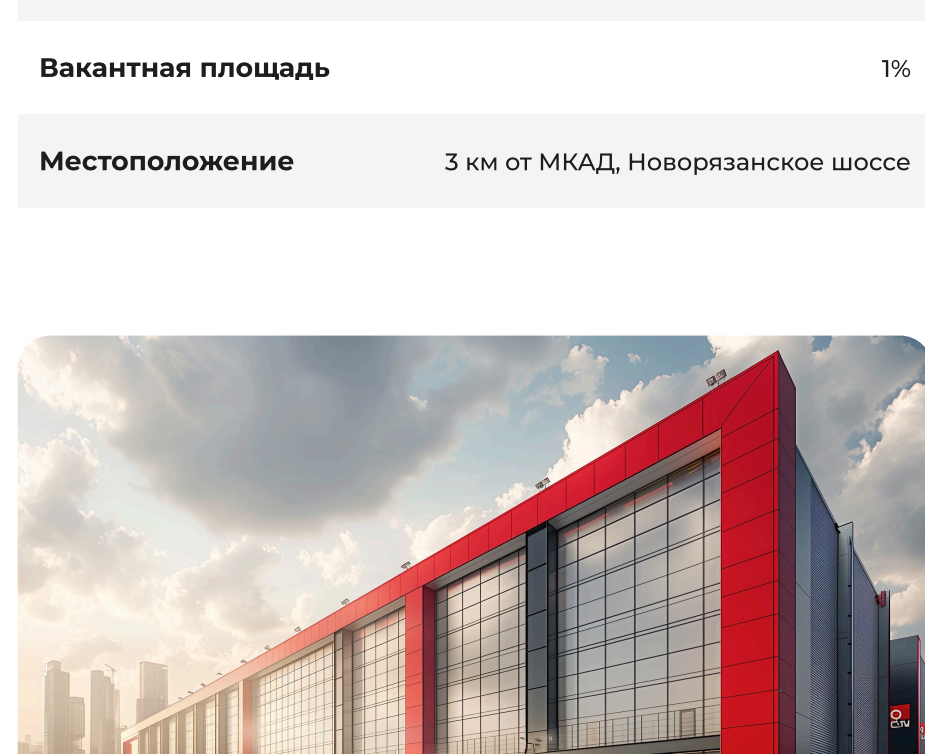
Дополнительный взнос От 55 000 рублей

Срок инвестирования До 5 лет

Частичный вывод Предусмотрен без погашения паев

Условия закрытия В конце срока действия ЗПИФА, деньгами

Сценарии доходности по стратегии



Сценарий	Доходность
Оптимистичный сценарий	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 7% целевой результат составляет 30,1%
Базовый сценарий	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 5% целевой результат составляет 26,2%
Негативный сценарий	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 3% целевой результат составляет 22,7%

* Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: 26,2% + 100% x 27,2% - 10%. Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 71 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: https://www.alpha-capital.ru/disclosure/clients_info.

** Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: 26,2% = 100% x 27,2% - 10%. Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 71 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: https://www.alpha-capital.ru/disclosure/clients_info.

*** Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: 22,7% = 100% x 23,7% - 10%. Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 71 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: https://www.alpha-capital.ru/disclosure/clients_info.

Инвестирование в финансовые инструменты сопряжено с рисками, в том числе с риском частичной потери 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.

Как работает продукт

- Оформление договора доу
- Присоединение паев ЗПИФА
- Присоединение объекта недвижимости
- Регулярные выплаты дохода²
- Подача заявки, завершение деятельности фонда

Инвесторы работают с первого дня — свободные средства размещаются на рынке РЕПО, в гособлигации, на депозиты

Поступающий рентный доход выплачивается из фонда **каждый квартал**³.

Инвесторы получают **итоговые выплаты** после завершения деятельности фонда

* Доход по паю (при наличии) выплачивается ежеквартально, но не ранее, чем по истечении 6 месяцев с даты завершения формирования фонда, в соответствии с Правилами доверительного управления.

Планируемый инвестиционный цикл⁵

- Фонд покупает действующий складской комплекс
- За 5 лет работы фонда** стоимость недвижимости потенциально растёт
- Получает регулярные платежи от сдачи площадей в аренду
- Фонд реализует складской комплекс на рынке

** Возможно продление срока работы фонда по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев.

В чем преимущества²

Для приобретения **современных складских, нацеленный на приобретение складских комплексов с уже имеющимся пулом арендаторов.**

- Участие в росте стоимости недвижимости
- Объекты, генерируют рентный доход
- Развитие e-commerce повышает спрос на склады класса «А»

Характеристики потенциальных объектов фонда:

- Все площади на объекте сданы
- Наличие якорного арендатора
- Долгосрочные договоры аренды
- Ежегодная индексация по договорам аренды
- Обязательное страхование объекта

Инвестиции в складскую недвижимость

Почему стоит инвестировать в склады

- Стремительное развитие e-commerce, маркетплейсам не хватает складов
- Долгосрочный спрос существенно превышает предложение
- Свободных складских площадей на рынке менее 1,5%
- За 5 лет ставки аренды складов класса «А» выросли в 3 раза, и тренд сохраняется
- Индекс складской недвижимости (CREI) показывает опережающую динамику к Индексу акций (IMOEX) и Индексу гособлигаций (RGBI) на горизонте последних нескольких лет*

* За период с января-2021 по сентябрь-2024.

Потенциальные объекты для инвестирования в составе ЗПИФА

Складской комплекс класса «А»

Бутово, Московская область

Ввод в эксплуатацию	2023 г.
Формат	Big Box
Тип здания	Сухой склад
Общая площадь	26 728 м ²
Арендаторы	Российская производственная компания с 25-летним опытом на рынке. Производитель продукции для строительства многоквартирных домов: благоустройство территорий, фасадные, конструктивные и инженерные решения
Вакантная площадь	0%
Местоположение	5 км от МКАД, 1-я линия Варшавского шоссе

Складской комплекс класса «А»

Дзержинский, Московская область

Ввод в эксплуатацию	2012 г.
Формат	Big Box
Тип здания	Складской комплекс офисами, состоящий из 2-х смежных корпусов: 91% площадей занимают склады, 9% — офисы
Общая площадь	35 301 м ²
Арендаторы	Компания из топ-3 рынка интернет-торговли в России по доле рынка и количеству заказов. Компания по продаже бытовой техники. Транспортная компания
Вакантная площадь	1%
Местоположение	3 км от МКАД, Новорязанское шоссе

Складской комплекс класса «А»

Москва

Ввод в эксплуатацию	2020 г.
Формат	Big Box
Тип здания	Сухой склад
Общая площадь	20 410,3 м ²
Арендаторы	Компания из топ-3 рынка интернет-торговли в России по доле рынка и количеству заказов
Вакантная площадь	0%
Местоположение	Москва, Южный административный округ

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: 26,2% = 100% x 27,2% - 10%. Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 71 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: https://www.alpha-capital.ru/disclosure/clients_info.

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

³ Планируемый метод выплаты акциями узаконен для ЗПИФА недвижимости, 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 внимание скидок и надбавок уменьшает доходность инвестиций в инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов. Информацию о действиях ООО УК «Альфа Капитал» и фондах под ее управлением можно получить на сайте www.alpha-capital.ru и по адресу: Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, тел. +7 (495) 783-4-783. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.