

Стратегия индивидуального доверительного управления

# «Альфа Складская недвижимость 2»

# 26,2%

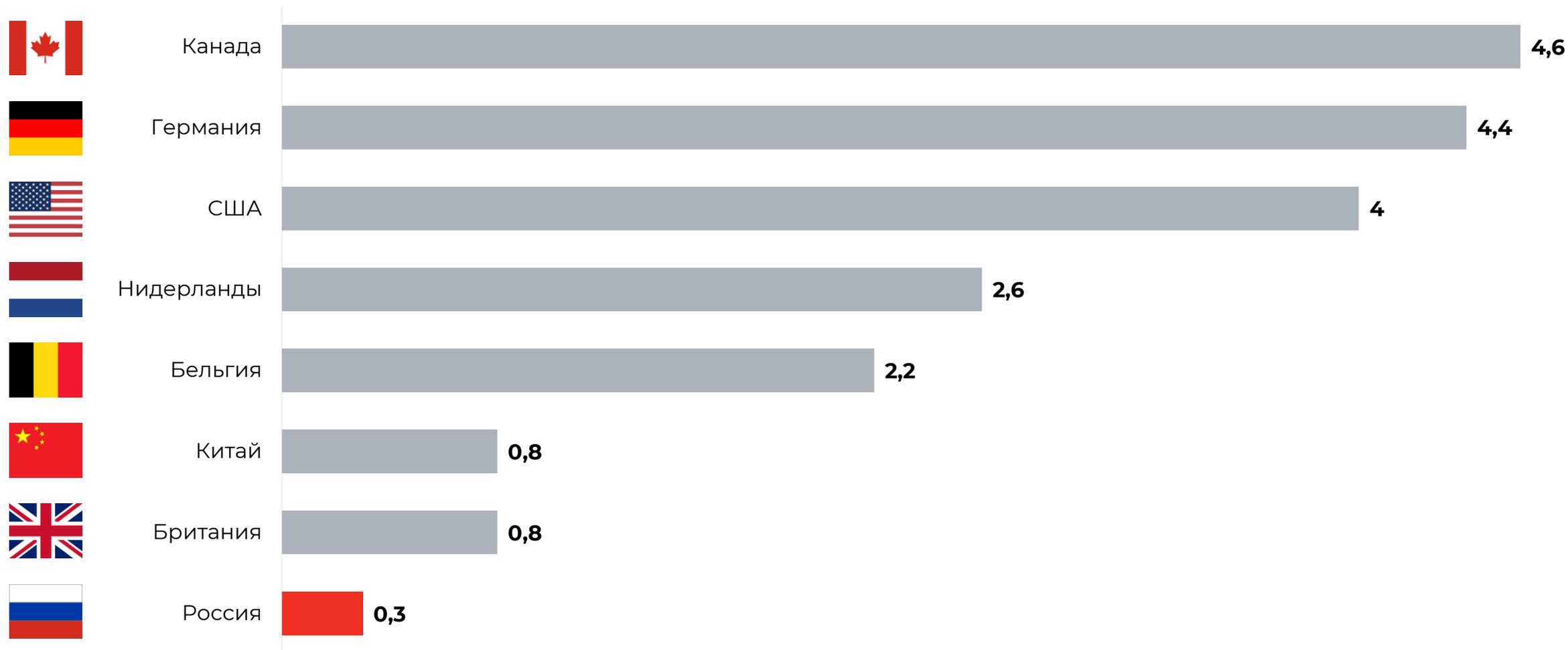
Будущая  
доходность<sup>1</sup>

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, м<sup>2</sup>/чел



Источник: IBC Real Estate.

# Рост e-commerce\* — драйвер рынка складов

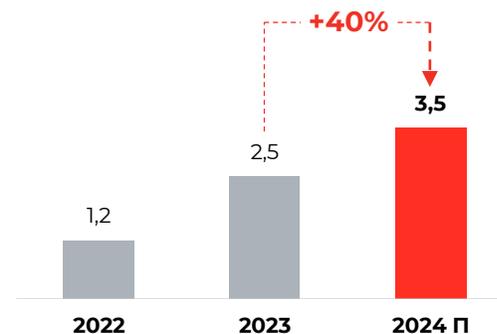
Крупнейшим маркетплейсам нужно больше складов

**Рынок интернет-торговли, трлн ₺**



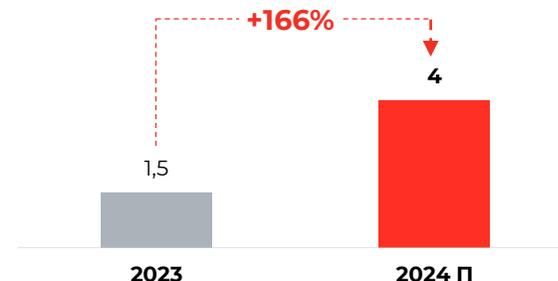
**OZON**

Ozon в 2024 году планирует увеличить складские мощности более чем на 1 млн м<sup>2</sup>



**WILDBERRIES**

К концу 2024 года Wildberries планирует построить около 2,5 млн м<sup>2</sup> 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

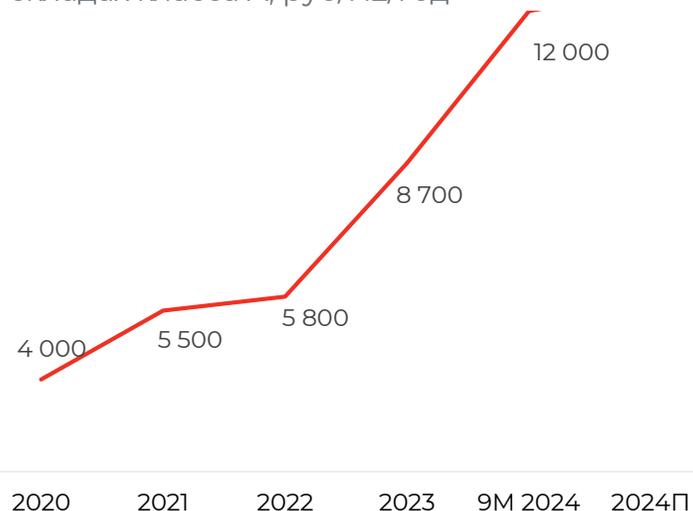
**x1,8** превышение спроса над предложением в 2023 г.



**2** Ставки аренды **продолжают расти**

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

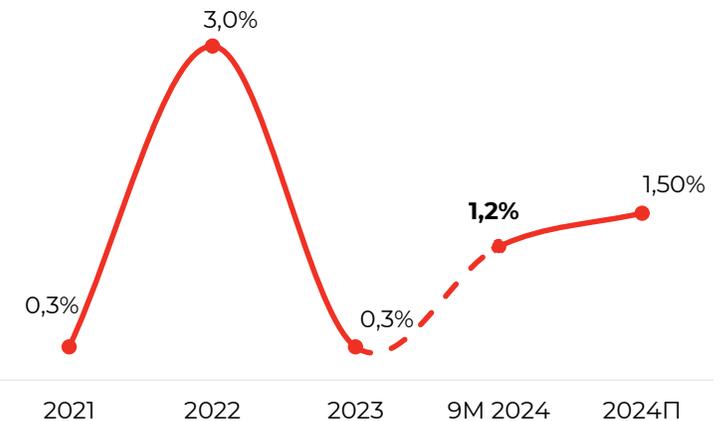
Динамика ставки аренды Triple Net (NNN)\* в складах класса А, руб/м2/год



**3** Свободных площадей **почти не осталось**

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

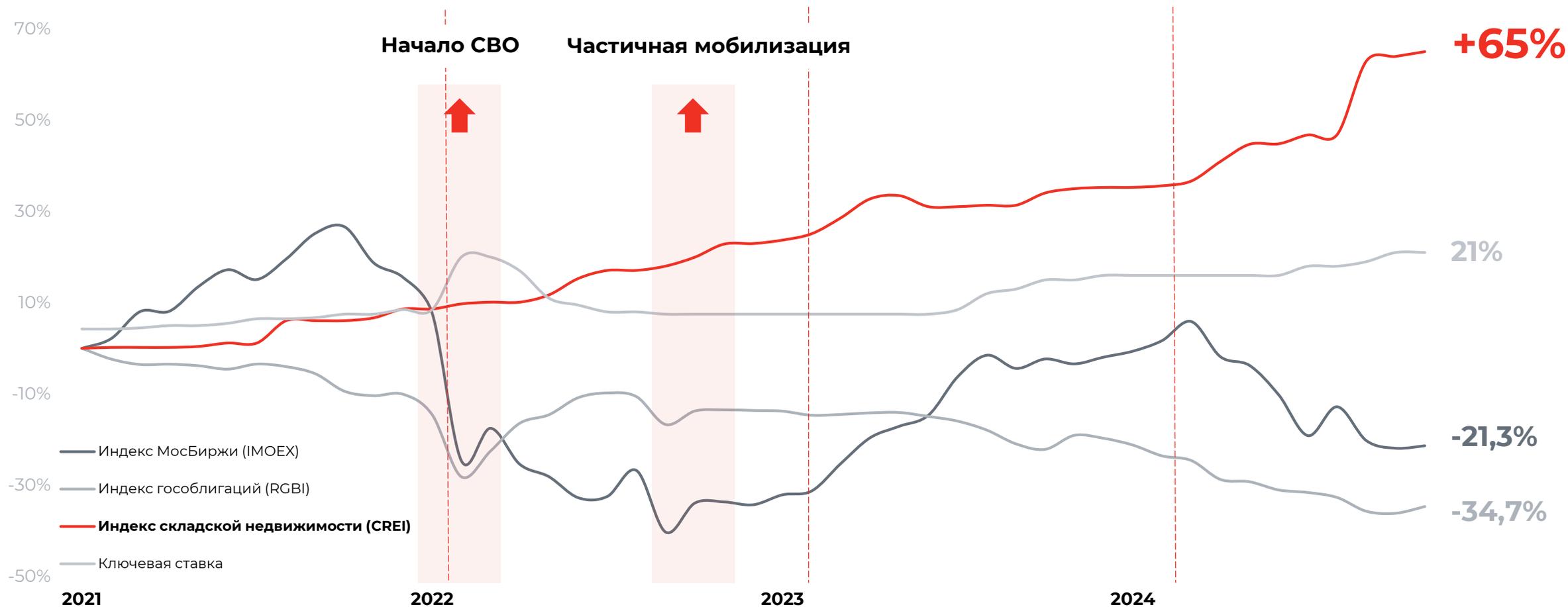
Вакантность складов класса А и В, % общей площади



# Доходность складской недвижимости

На длинном горизонте

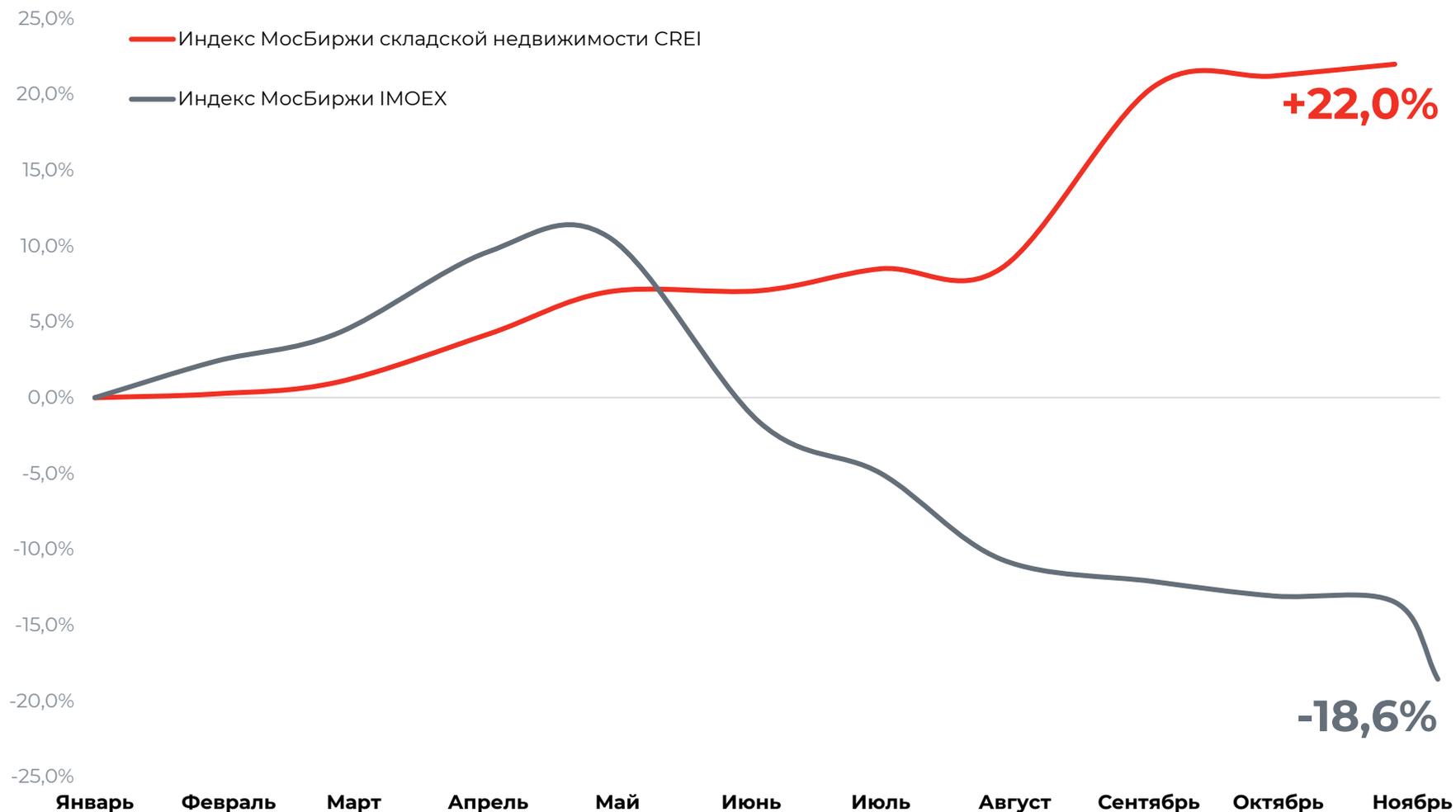
- Складская недвижимость **показывает более высокую доходность** по сравнению с российскими акциями и облигациями\*
- При этом **волатильность** вложений в складскую недвижимость значительно **ниже**, особенно в периоды нестабильности и экономических шоков



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

# Доходность складской недвижимости

На краткосрочном горизонте



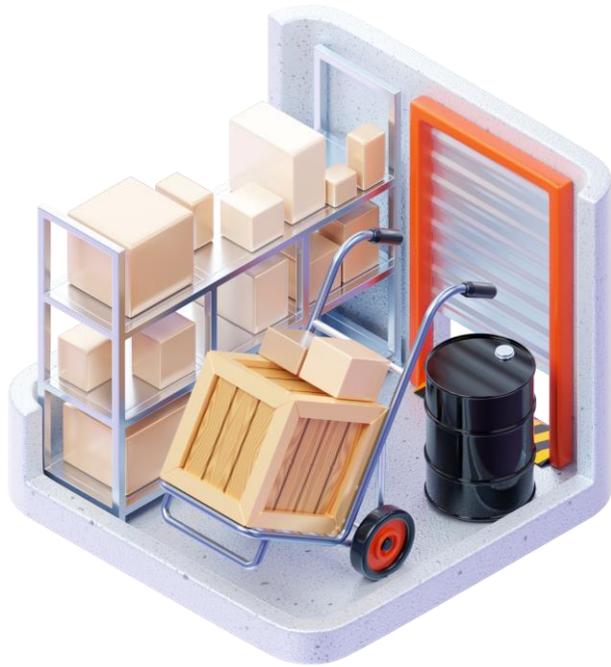
Индекс складской недвижимости (CREI) с начала года **вырос на 22%\***

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

**+42,6%**

\* С января по ноябрь 2024

# Стратегия предназначена для инвестиций в фонд недвижимости



## Инвестиционная цель при выборе фонда<sup>2</sup>:

получение рентной доходности, участие в росте стоимости российской складской недвижимости.

## Параметры стратегии

<b>Будущая доходность<sup>1</sup></b>	26,2%
<b>Основной актив</b>	Инвестиционные паи ЗПИФ недвижимости
<b>Валюта инвестирования</b>	RUB
<b>Минимальная сумма</b>	55 000 рублей
<b>Дополнительный взнос</b>	От 55 000 рублей
<b>Срок инвестирования</b>	До 5 лет
<b>Частичный вывод</b>	Предусмотрен без погашения паев
<b>Условия закрытия</b>	В конце срока действия ЗПИФа, деньгами

# Сценарии доходности по стратегии

 **+30,1%** годовых\*  
При оптимистичном сценарии

 **+26,2%** годовых\*\*  
При базовом сценарии

 **+22,7%** годовых\*\*\*  
При негативном сценарии

Оптимистичный сценарий	Базовый сценарий	Негативный сценарий	Диапазон «негативный — оптимистичный»
При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 7% целевой результат составляет <b>30,1%</b>	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 5% целевой результат составляет <b>26,2%</b>	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 3% целевой результат составляет <b>22,7%</b>	На уровне <b>22,7–30,1%</b>

\* Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет:  $30,1\% = 100\% \times 31,1\% - 1\%$ . Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: [https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients\\_info](https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients_info).

\*\* Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет:  $26,2\% = 100\% \times 27,2\% - 1,0\%$ . Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: [https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients\\_info](https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients_info).

\*\*\* Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет:  $22,7\% = 100\% \times 23,7\% - 1\%$ . Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: [https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients\\_info](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 в расчетах будущей доходности.

# Как работает продукт



Открытие договора ДУ



Приобретение паев ЗПИФа



Приобретение объекта недвижимости



Регулярные выплаты дохода\*



Продажа склада, завершение деятельности фонда

Инвестиции работают **всегда** — свободные средства размещаются на рынке РЕПО, в гособлигации, на депозиты

Поступающий рентный доход выплачивается из фонда **каждый квартал\***

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

## Планируемый инвестиционный цикл<sup>3</sup>

- 1 Фонд покупает действующий складской комплекс
- 2 За 5 лет работы фонда\*\* **стоимость недвижимости потенциально растет**
- 3 Получает **регулярные платежи** от сдачи площадей в аренду
- 4 Фонд **реализует** складской комплекс на рынке

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

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

# В чем преимущества<sup>2</sup>

Для инвестиций рассматривается фонд, нацеленный на приобретение **современных 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



Обязательное страхование объекта



Долгосрочные договоры аренды



Ежегодная индексация по договорам аренды

# Инвестиции в складскую недвижимость

Почему стоит инвестировать в склады

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

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



# Складской комплекс класса «А»

Дзержинский, Московская область

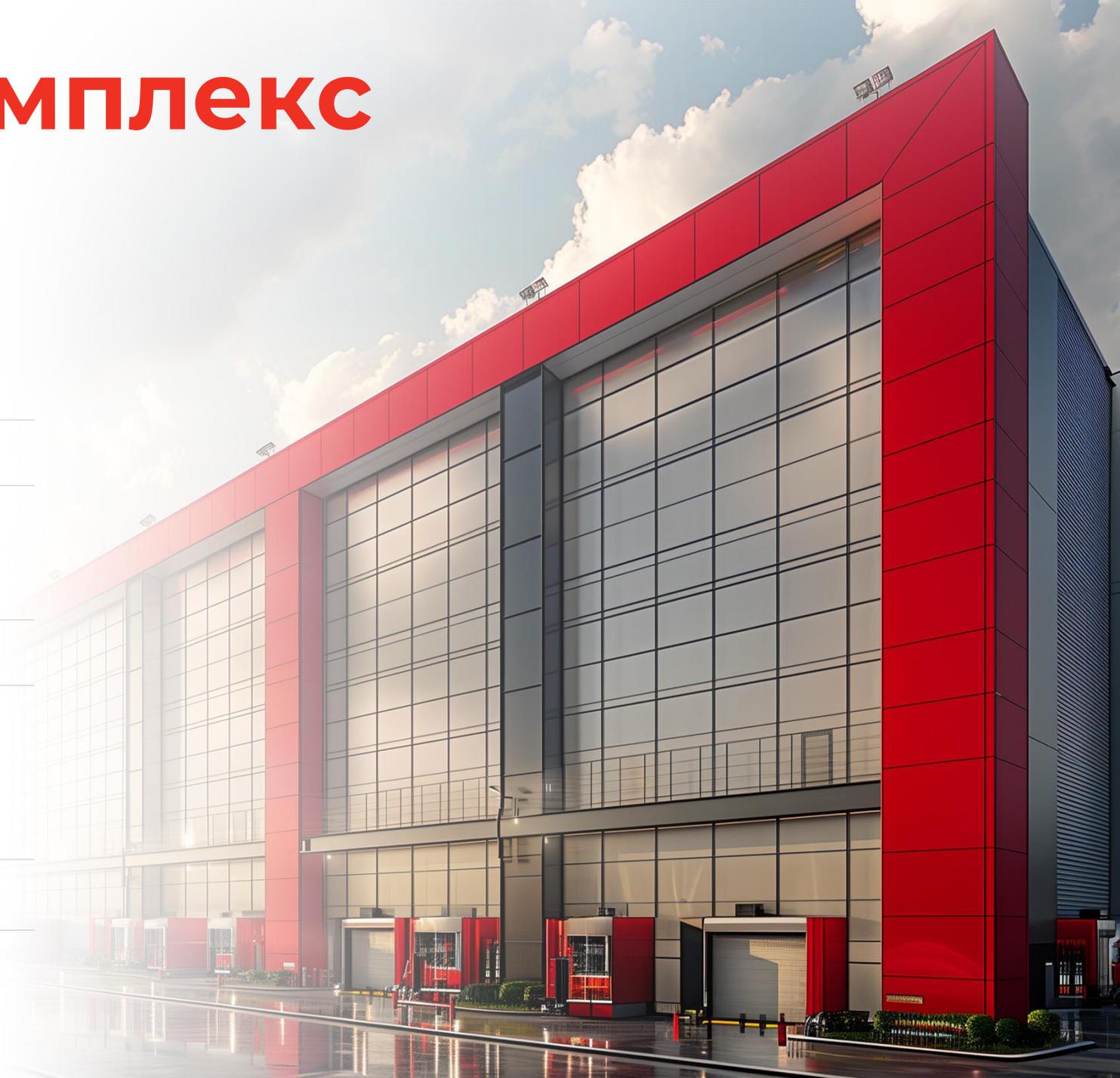
<b>Ввод в эксплуатацию</b>	2012 г.
<b>Формат</b>	Big Box
<b>Тип здания</b>	Складской комплекс с офисами, состоящий из 2 смежных корпусов: 91% площадей занимают склады, 9% — офисы
<b>Общая площадь</b>	35 301 м <sup>2</sup>
<b>Арендаторы</b>	Компания из топ-3 рынка интернет-торговли в России по доле рынка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



# Складской комплекс класса «А»

Москва

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

<sup>1</sup> Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет:  $26,2\% = 100\% \times 27,2\% - 1,0\%$ . Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: [https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients\\_info](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 в расчетах будущей доходности.

<sup>2</sup> В рамках закрытого паевого инвестиционного фонда, предполагаемого в составе стратегии доверительного управления.

<sup>3</sup> Планируемый метод управления активами указан 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 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](http://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.