

Доступно неквалифицированным инвесторам

# «Альфа Складская недвижимость 3.0»

**21,5%**

Будущая  
доходность<sup>1</sup>

## СТРАТЕГИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

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.

# HNWI\* во всем мире выбирают недвижимость

Семейные офисы, обслуживающих HNWI-инвесторов, предпочитают индустриальную/логистическую недвижимость

## 44%

семейных офисов HNWI-клиентов планируют **увеличить долю недвижимости в портфелях** в ближайшие 18 месяцев

Большинство семейных офисов HNWI-клиентов рассматривают **инвестиции в недвижимость как среднесрочную и долгосрочную стратегии**, при этом лишь немногие инвестиции осуществляются с горизонтом менее 3 лет

0-3 года 2,70%



Основные цели инвестиций в недвижимость среди HNWI-клиентов — **рост капитала, сохранение капитала и получение дохода**

- Рост и увеличение капитала
- Сохранение капитала
- Получение дохода
- Географическая или отраслевая диверсификация
- Хедж от инфляции
- Налоговая эффективность и планирование наследства

42,1%

22,5%

18,5%

7,2%

7,0%

2,7%

\* HNWI (high-net-worth individuals) — лица, имеющие активы от 1 млн долл. США. Источник: Global Wellness Institute, Skift.

Источник: Knight Frank Global Wealth Report 2025.

# HNWI\* во всем мире выбирают недвижимость

Семейные офисы, обслуживающих HNWI-инвесторов, предпочитают индустриальную/логистическую недвижимость

**Индустриальная/логистическая недвижимость** является одним из наиболее востребованных направлений для инвестиций (13,2%)

Жилая недвижимость



**Индустриальная/логистическая**



Элитное жилье / Брендовые резиденции



Гостиницы



Здравоохранение (медцентры)



Дата-центры (ЦОДы)



Инфраструктура



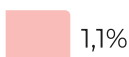
Офисы



Ритейл/ТЦ



Наука и жизнь

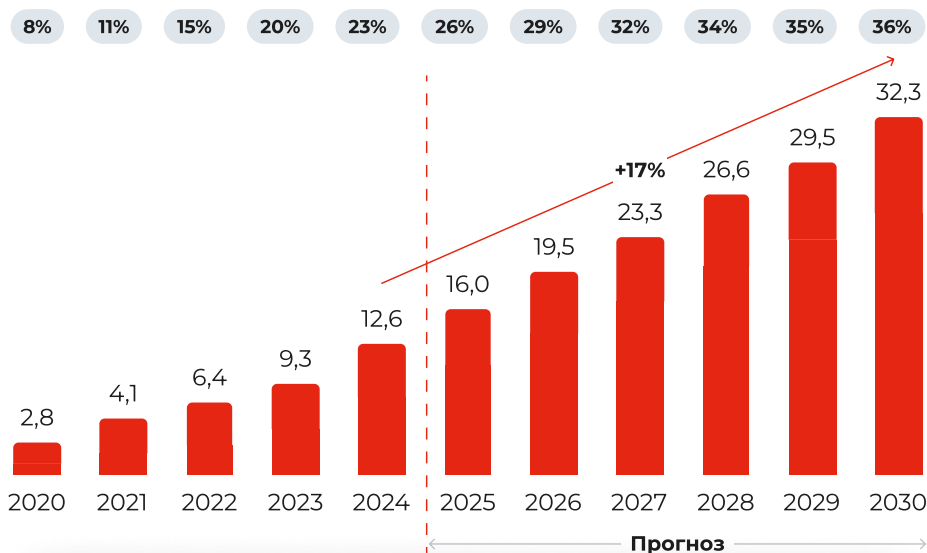


\* HNWI (high-net-worth individuals) — лица, имеющие активы от 1 млн долл. США. Источник: Global Wellness Institute, Skift.

Источник: Knight Frank Global Wealth Report 2025.

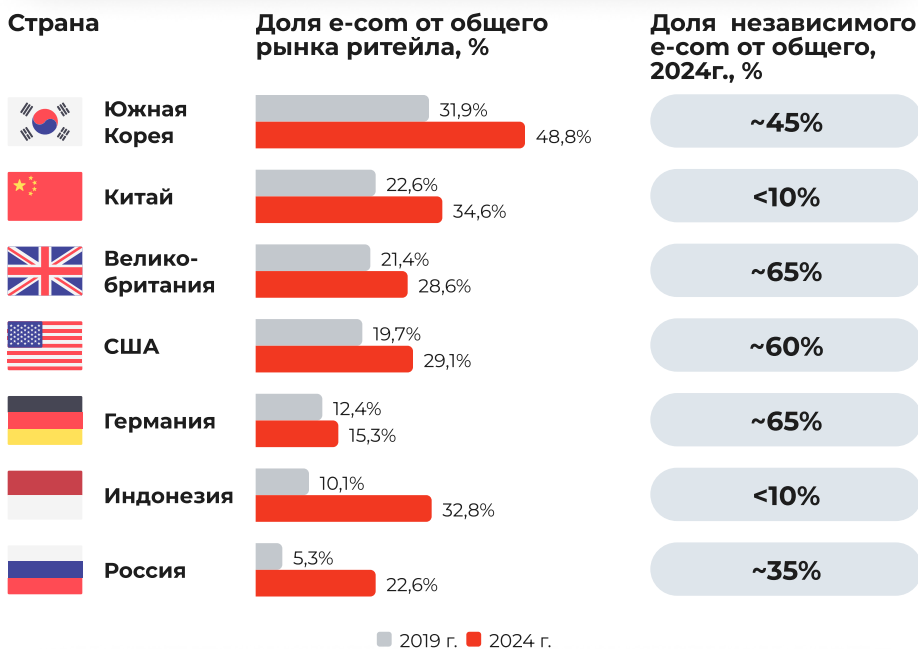
# Растущий e-commerce\* — драйвер рынка складов

Крупнейшим маркетплейсам нужно больше складов



## Базовый сценарий:

Рынок e-commerce в России вырастет в 2,6 раза к 2030 г. и достигнет ~32 трлн руб.



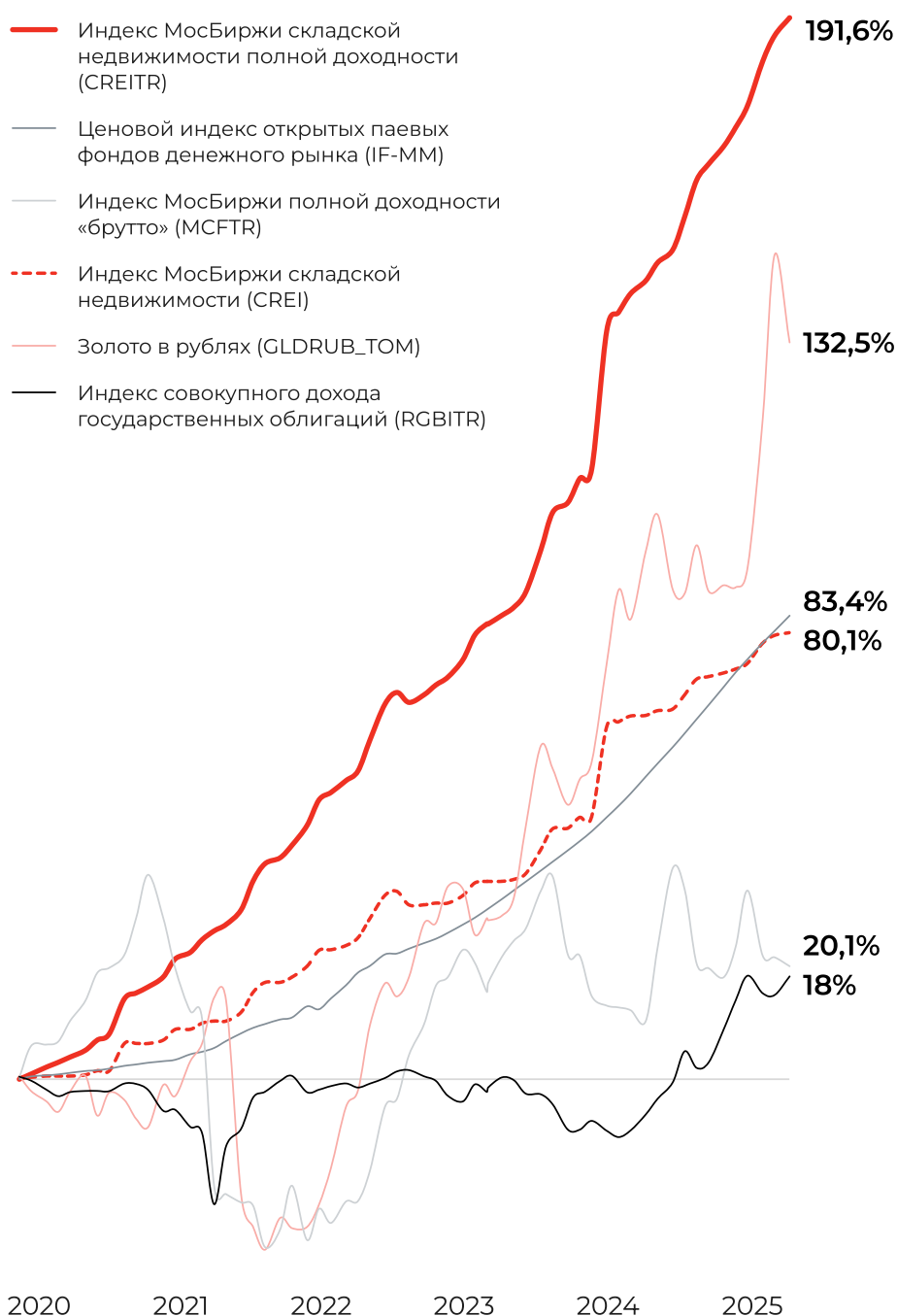
Несмотря на четырехкратный рост проникновения электронной коммерции в 2019–2024 гг., в России существует значительный (+50–100%) потенциал дальнейшего роста проникновения e-commerce — до уровня как зрелых экономик (США, Великобритания, Южная Корея), так и крупнейших развивающихся рынков со взрывной цифровизацией и гибкими потребительскими предпочтениями (Китай, Индонезия)

\* E-commerce — интернет-торговля. Источник: Ассоциация компаний интернет-торговли, Data Insight, Альфа-Банк, Ozon, «Альфа-Капитал». Источник: «Яков и партнеры».

# Склады — решение для диверсификации портфеля

- Индекс складской недвижимости полной доходности (CREITR) **демонстрирует впечатляющий исторический рост** за счет увеличения стоимости недвижимости и рентных выплат

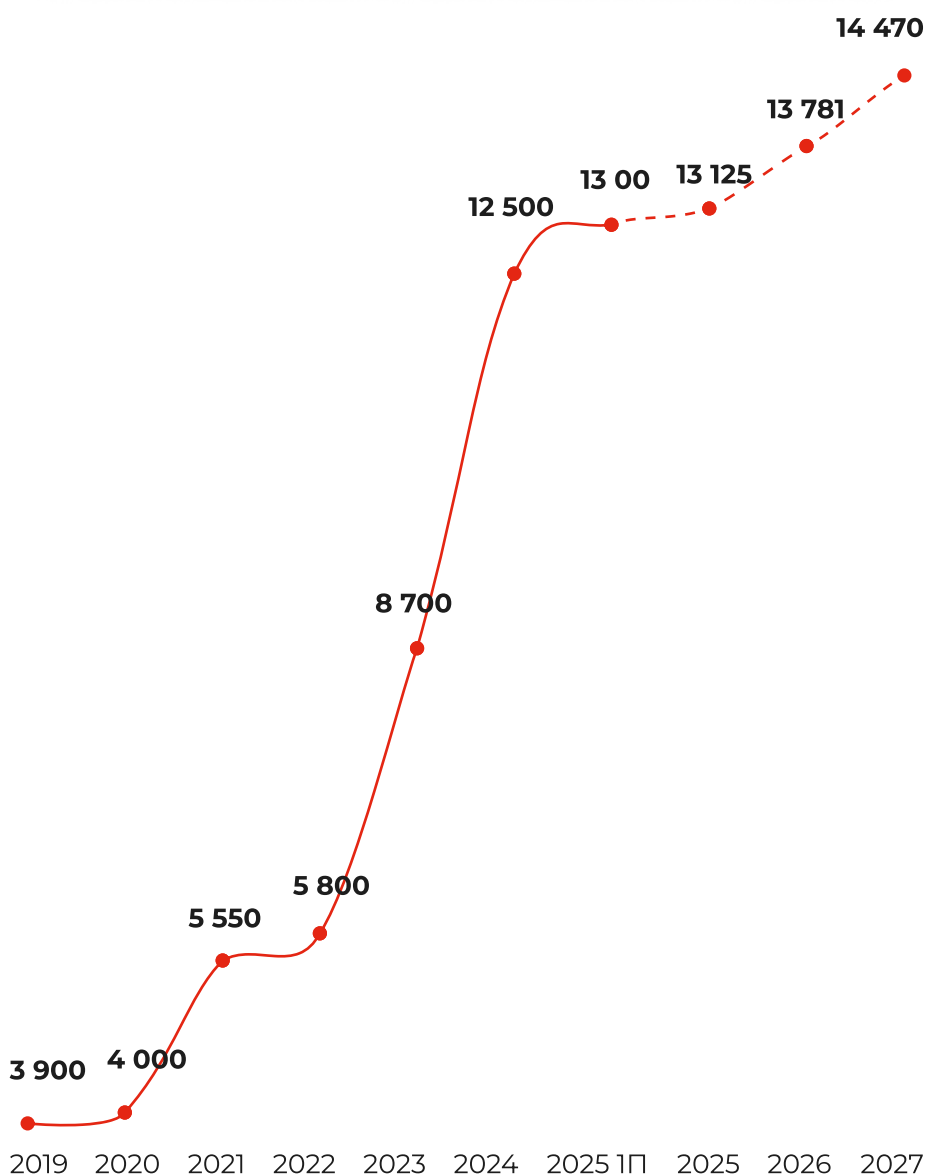
- Складская недвижимость может **стать отличным решением для дополнительной диверсификации** портфеля инвестора



# Динамика ставки аренды

На рынке складов класса «А» Москвы и Московской области

Динамика ставки аренды Triple Net (NNN)\* в сухих складах класса «А», руб, за 1 м<sup>2</sup> в год и прогноз ставки на горизонте 2025–2027 гг. за счет индексации



Прогноз роста арендных ставок на рынке предполагает консервативный сценарий ежегодной индексации на 5%

\* Triple Net (NNN) — система арендных платежей, при которой арендатор не только платит за пользование помещением, но и оплачивает все операционные расходы, связанные с объектом, включая налоги, страховку и коммунальные платежи.

Источник: IBC Real Estate.

# 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

Будущая доходность<sup>1</sup>

**21,5%**

Основной актив

Инвестиционные паи ЗПИФа недвижимости

Валюта инвестирования

RUB

Частичный вывод

Предусмотрен без погашения паев

Минимальная сумма инвестиций

55 000 рублей

Дополнительные взносы

От 55 000 рублей

Срок инвестирования

До 5 лет

Условия закрытия

В конце срока действия ЗПИФа, деньгами

# Сценарии доходности по стратегии



**+26,3%**  
ГОДОВЫХ\*

При оптимистичном сценарии



**+21,5%**  
ГОДОВЫХ\*\*

При базовом сценарии



**+16,1%**  
ГОДОВЫХ\*\*\*

При негативном сценарии

## Оптимистичный сценарий

При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере более 8% и пересогласование условий в конце срока договора

## Базовый сценарий

При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 8%

## Негативный сценарий

При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 3%

## Диапазон «негативный — оптимистичный»

На уровне **16,1–26,3%**

\* Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет:  $26,3\% = 100\% \times 27,3\% - 1\%$ . 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).

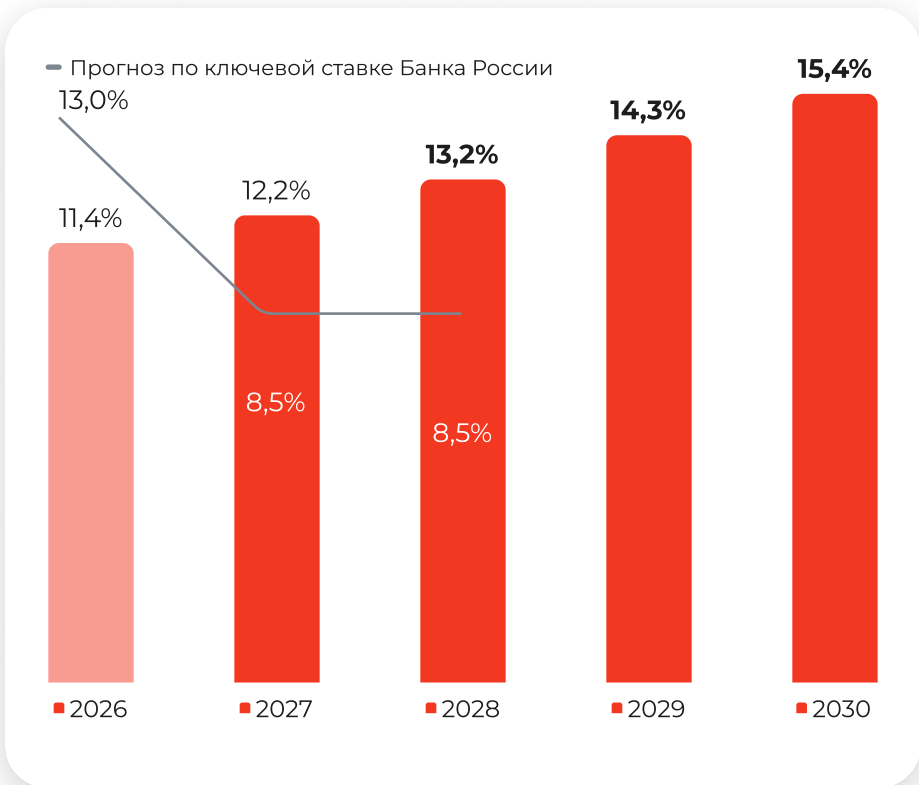
\*\* Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет:  $21,5\% = 100\% \times 22,5\% - 1\%$ . Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: [https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients\\_info](https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients_info).

\*\*\* Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет:  $16,1\% = 100\% \times 17,1\% - 1\%$ . 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).

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.

# Прогноз динамики рентных выплат сегмента складской недвижимости

На рынке складов класса «А» Москвы и Московской области



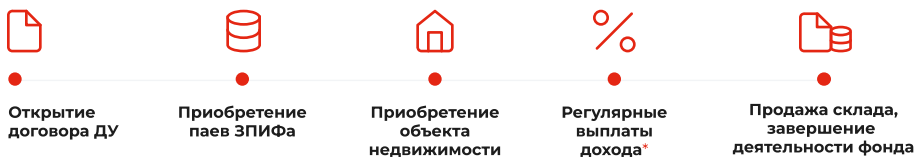
## 13,5%

Прогноз динамики рентных платежей от складской недвижимости в следующие 5 лет, в % годовых

## Склады vs. Квартиры



# Как работает продукт



Инвестиции работают **всегда** — свободные средства временно размещаются в БПИФ «Альфа-Капитал Денежный рынок»

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 в соответствии с порядком и условиями, предусмотренными правилами доверительного управления предполагаемого фонда в составе стратегии.

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

## В чем преимущества

Для инвестиций рассматривается фонд<sup>2</sup>, 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



Долгосрочные договоры аренды



Обязательное страхование объекта



Наличие якорного арендатора



Ежегодная индексация по договорам аренды

# Потенциальные объекты

для инвестирования  
в составе ЗПИФа



# Складской комплекс класса «А»

Новая Москва

## Заполняемость

100% (один арендатор)

## Площадь

76 037 м<sup>2</sup>

## Год постройки

2025 г.



# Складской комплекс класса «А»

Юг Московской области

## Заполняемость

100% (один арендатор)

## Площадь

30 000 м<sup>2</sup>

## Год постройки

Готовность в январе 2026 г.



# Текущий статус

по ранее сформированным ЗПИФам  
в составе стратегий индивидуального  
доверительного управления  
с аналогичной инвестиционной идеей



# Альфа коллекция

Фонд сформирован

Текущий статус по ранее сформированному ЗПИФу в составе стратегии «Альфа Складская недвижимость»\* с аналогичной инвестиционной идеей

- Стоимость чистых активов фонда составляет **3,097 млрд Р**
- Прирост стоимости пая с даты формирования фонда **+31,6%** (с учетом начисленного дохода)\*\*

## Недвижимость в фонде

- 1** Складской комплекс класса «А» «Бутово» (Московская область)  
**26,7 тыс. м<sup>2</sup>**
- 2** Складской комплекс класса «А» во Внуково (Московская область)  
**25,2 тыс. м<sup>2</sup>**
- 3** Производственно-складской комплекс формата Industrial City «Есипово-2» (Московская область)  
**1,2 тыс. м<sup>2</sup>**



«Пройдитесь» по складу в режиме онлайн

Объекты инвестиций, которые можно увидеть



\* На 30.09.2025.

\*\* С 31.03.2024 по 31.12.2025

# Альфа-Капитал Складская коллекция 2

Фонд сформирован

Текущий статус по ранее сформированному ЗПИФу в составе стратегии «Альфа Складская недвижимость 2»\* с аналогичной инвестиционной идеей

- Стоимость чистых активов фонда составляет **2,611 млрд Р**
- Прирост стоимости пая с даты формирования фонда **+27,6%** (с учетом начисленного дохода)\*\*

## Недвижимость в фонде

- 1 **Складской комплекс класса «А» «Софьино»**  
(Московская область)  
**9,1 тыс. м<sup>2</sup>**



\* На 30.09.2025.

\*\* С 30.10.2024 по 31.12.2025

# 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.

ЗПИФ недвижимости «Альфа коллекция». Правила доверительного управления № 6002 зарегистрированы Банком России 01.02.2024. Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая на 31.12.2025: за 1 мес. 6,77%, за 3 мес. 9,44%, за 6 мес. 12,30%, за 1 год 20,95%.

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2». Правила доверительного управления № 6461 зарегистрированы Банком России 05.09.2024. Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая на 31.12.2025: за 1 мес. 1,61%, за 3 мес. 2,51%, за 6 мес. 12,89%, за 1 год 24,31%.

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](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.