

Стратегия индивидуального доверительного управления

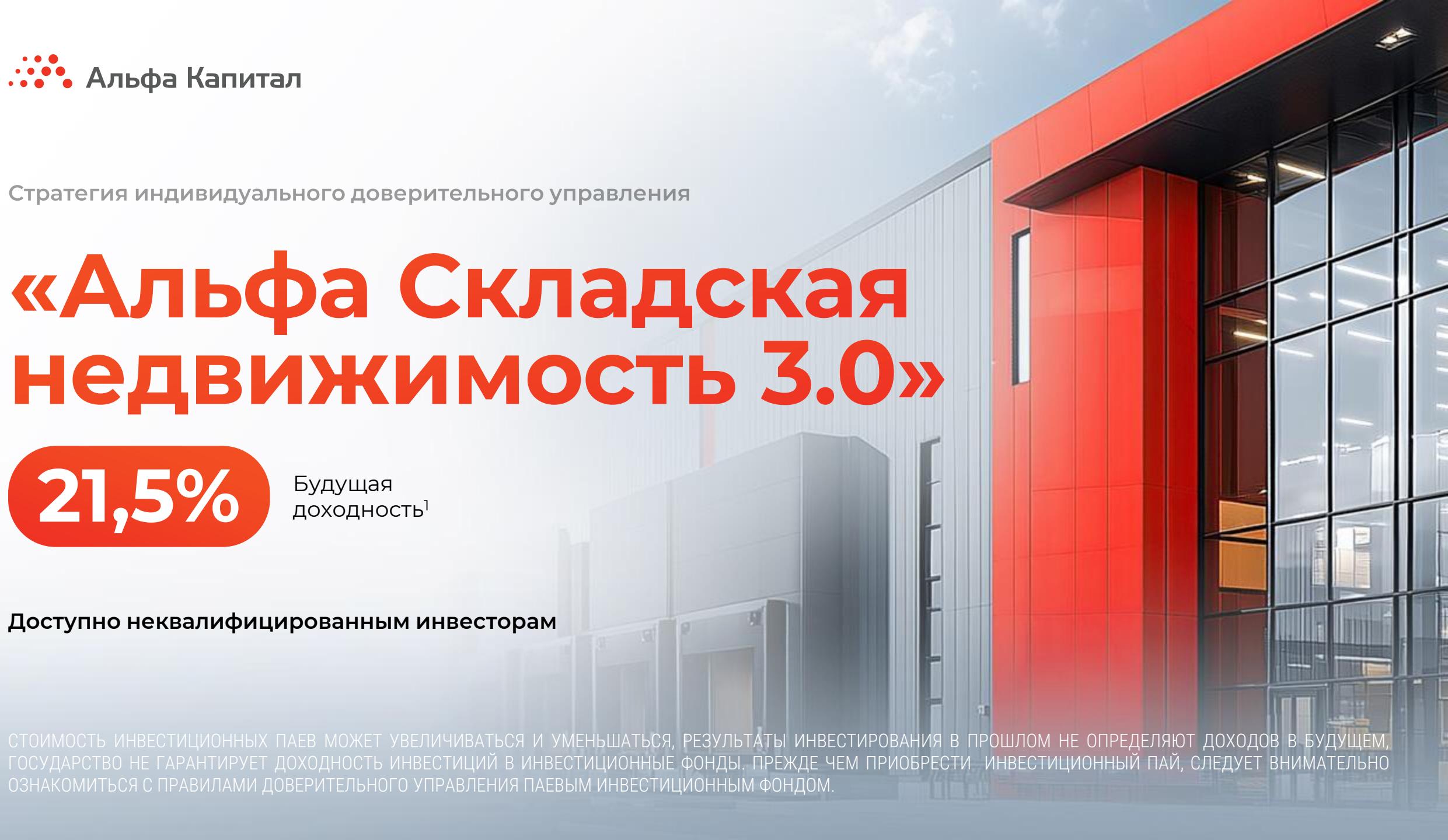
«Альфа Складская недвижимость 3.0»

21,5%

Будущая
доходность¹

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.



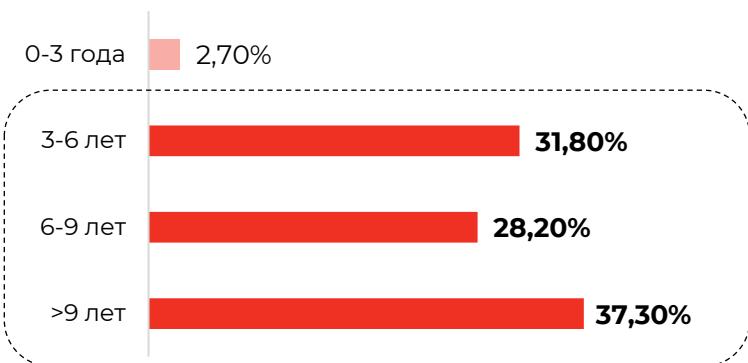
HNWI* во всем мире выбирают недвижимость

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

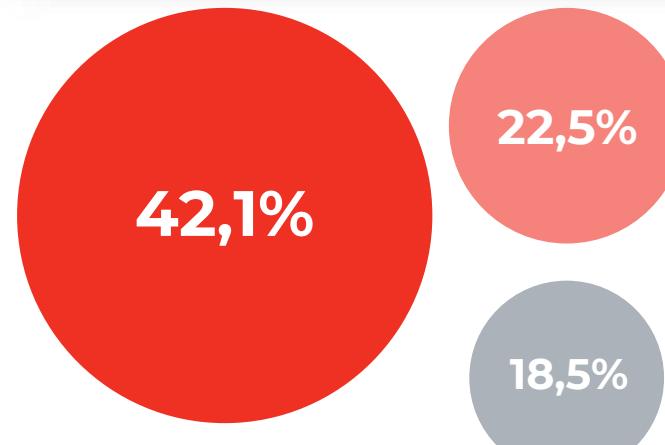
44%

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



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

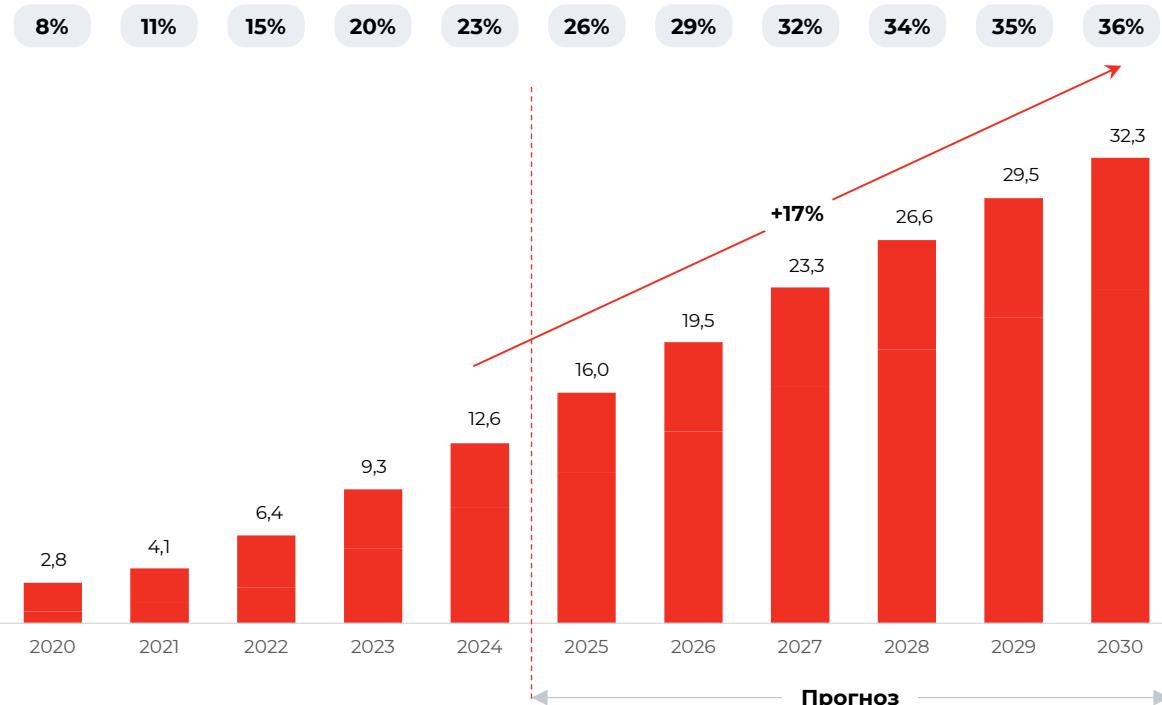
**Индустриальная/логистическая
недвижимость** является одним из
наиболее востребованных направлений
для инвестиций (13,2%)



* 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.

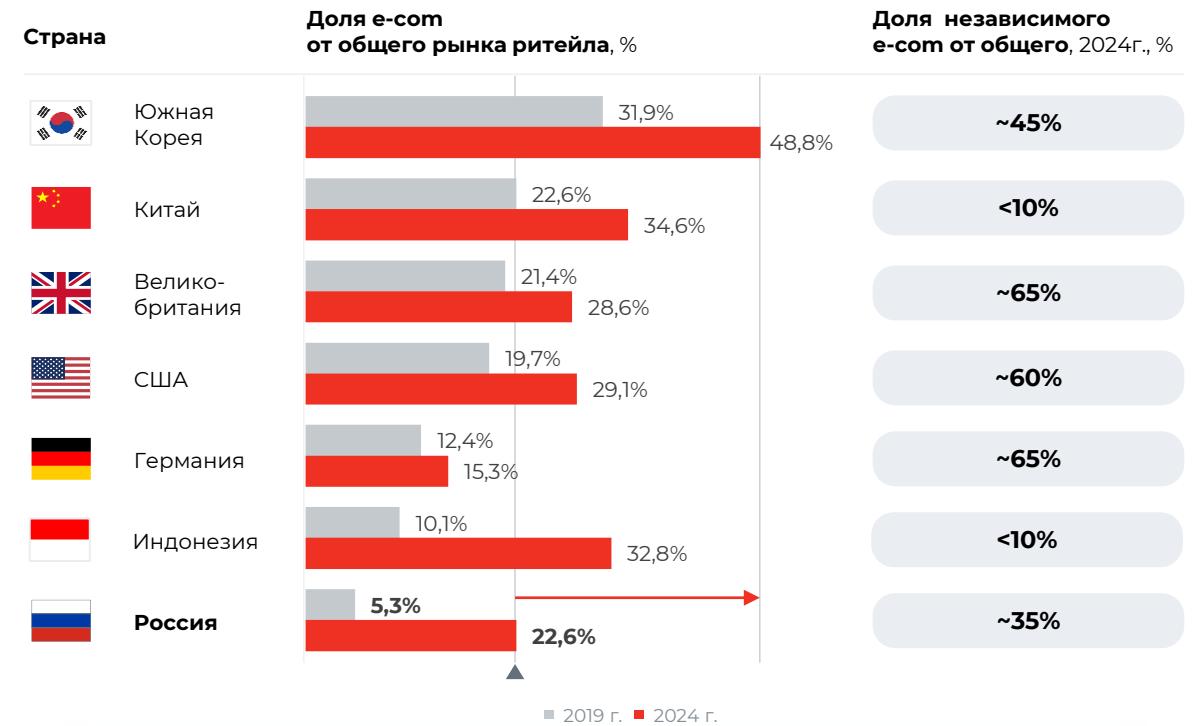
Растущий e-commerce* — драйвер рынка складов

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

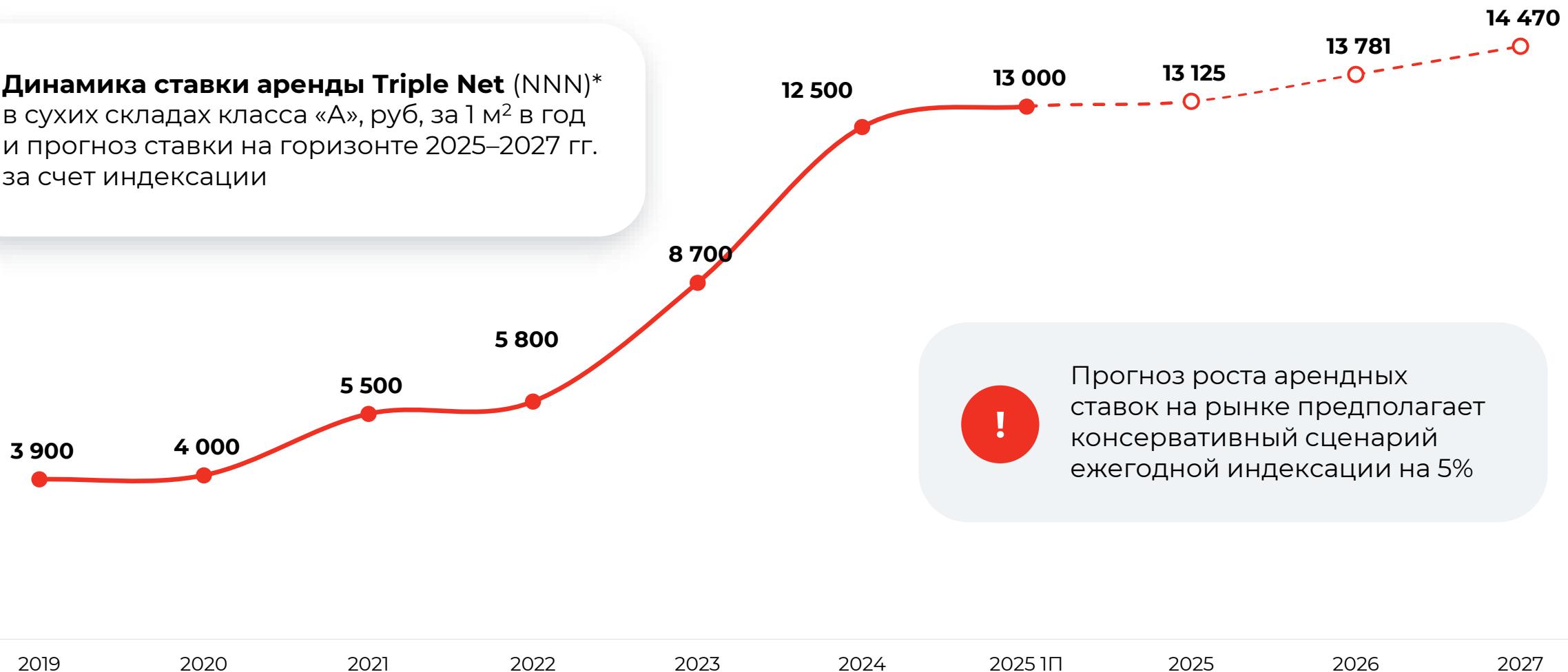
- Складская недвижимость **может стать отличным решением для дополнительной диверсификации** портфеля инвестора



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 м² в год
и прогноз ставки на горизонте 2025–2027 гг.
за счет индексации



* 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 фонда²:

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

Участие в динамике цен на недвижимость с возможностью регулярного получения рентного дохода

Параметры стратегии

Будущая доходность¹	21,5%
Основной актив	Инвестиционные паи ЗПИФа 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



+26,3%

годовых*

При оптимистичном сценарии



+21,5%

годовых*

При базовом сценарии



+16,1%

годовых*

При негативном сценарии

Оптимистичный сценарий	Базовый сценарий	Негативный сценарий	Диапазон «негативный — оптимистичный»
При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере более 8% и пересогласование условий в конце срока договора	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 8%	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 3%	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.

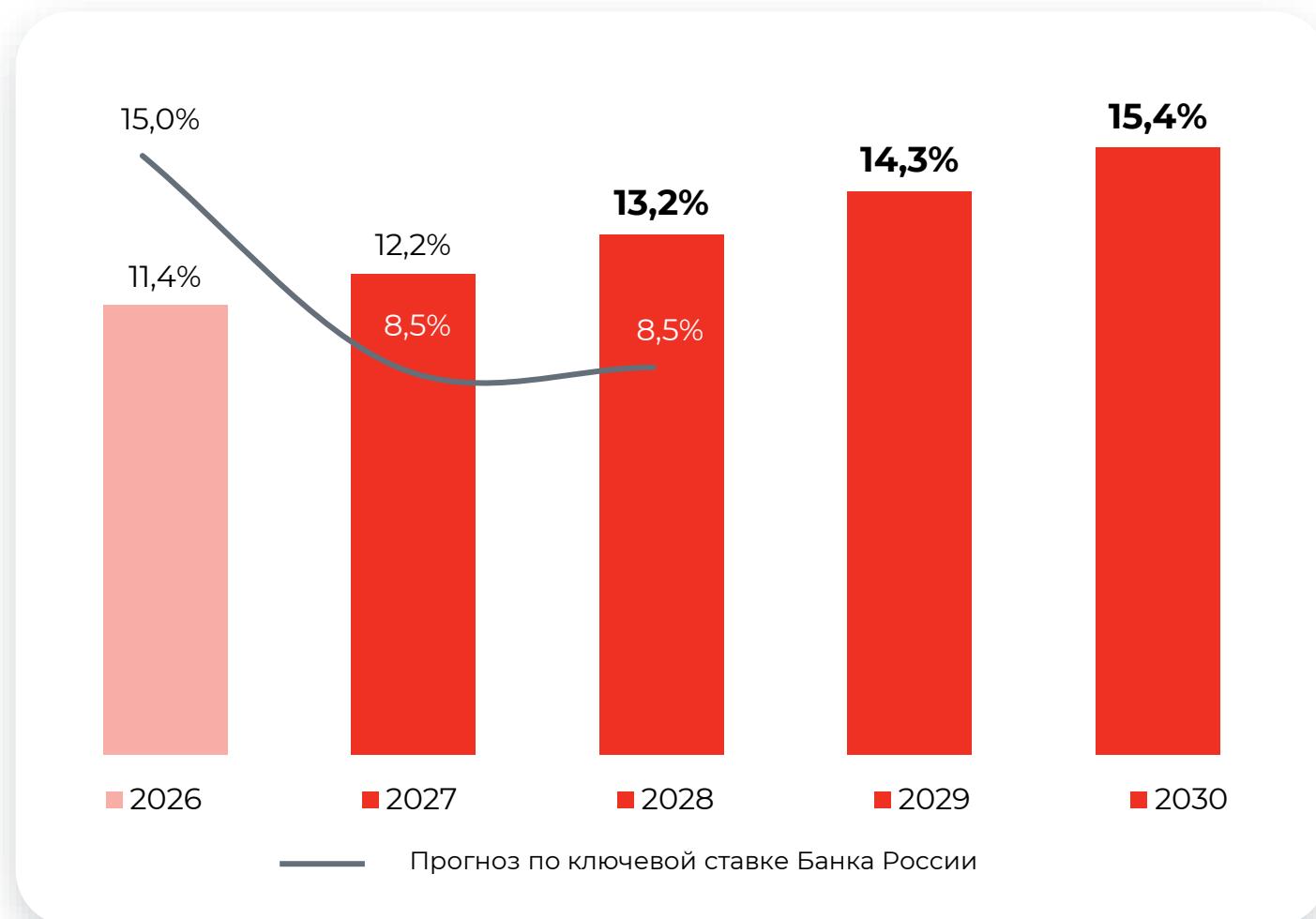
** Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: $21,5\% = 100\% \times 22,5\% - 1\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients_info.

*** 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.

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



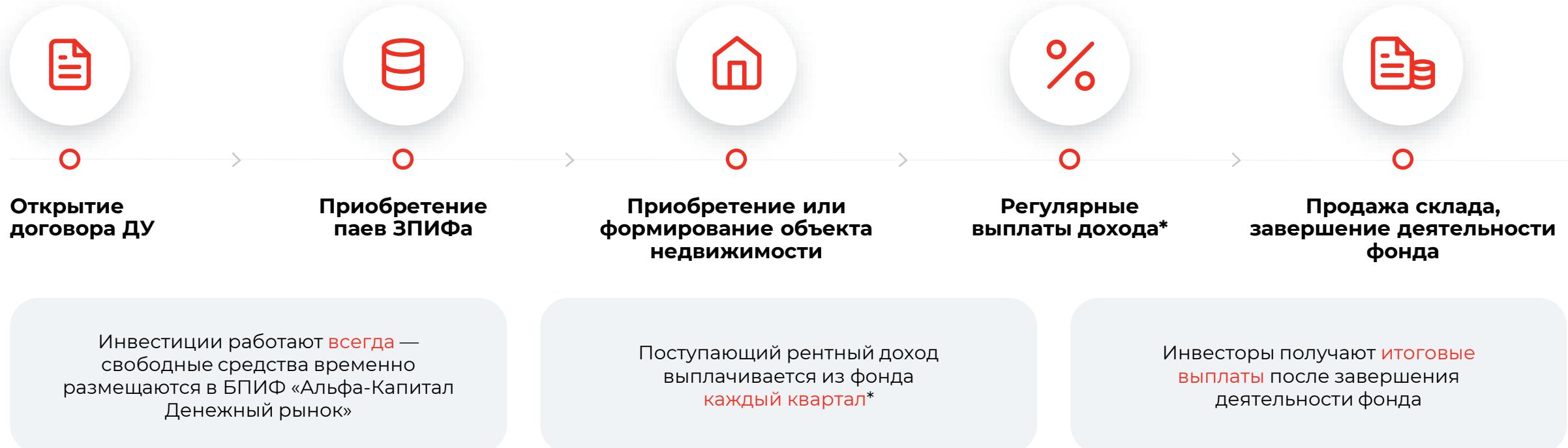
13,5%

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

Склады vs. Квартиры



Как работает продукт



Планируемый инвестиционный цикл³

- 1 Фонд покупает **складской комплекс** или формируется им
- 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 фонд², нацеленный на приобретение **современных складских комплексов с уже имеющимся пулом арендаторов**



Участие в росте стоимости недвижимости



Объекты генерируют рентный доход

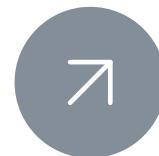


Развитие e-commerce повышает спрос на склады класса «А»

Характеристики потенциальных объектов фонда:



Обязательное страхование объекта



Все площади на объекте сданы



Долгосрочные договоры аренды



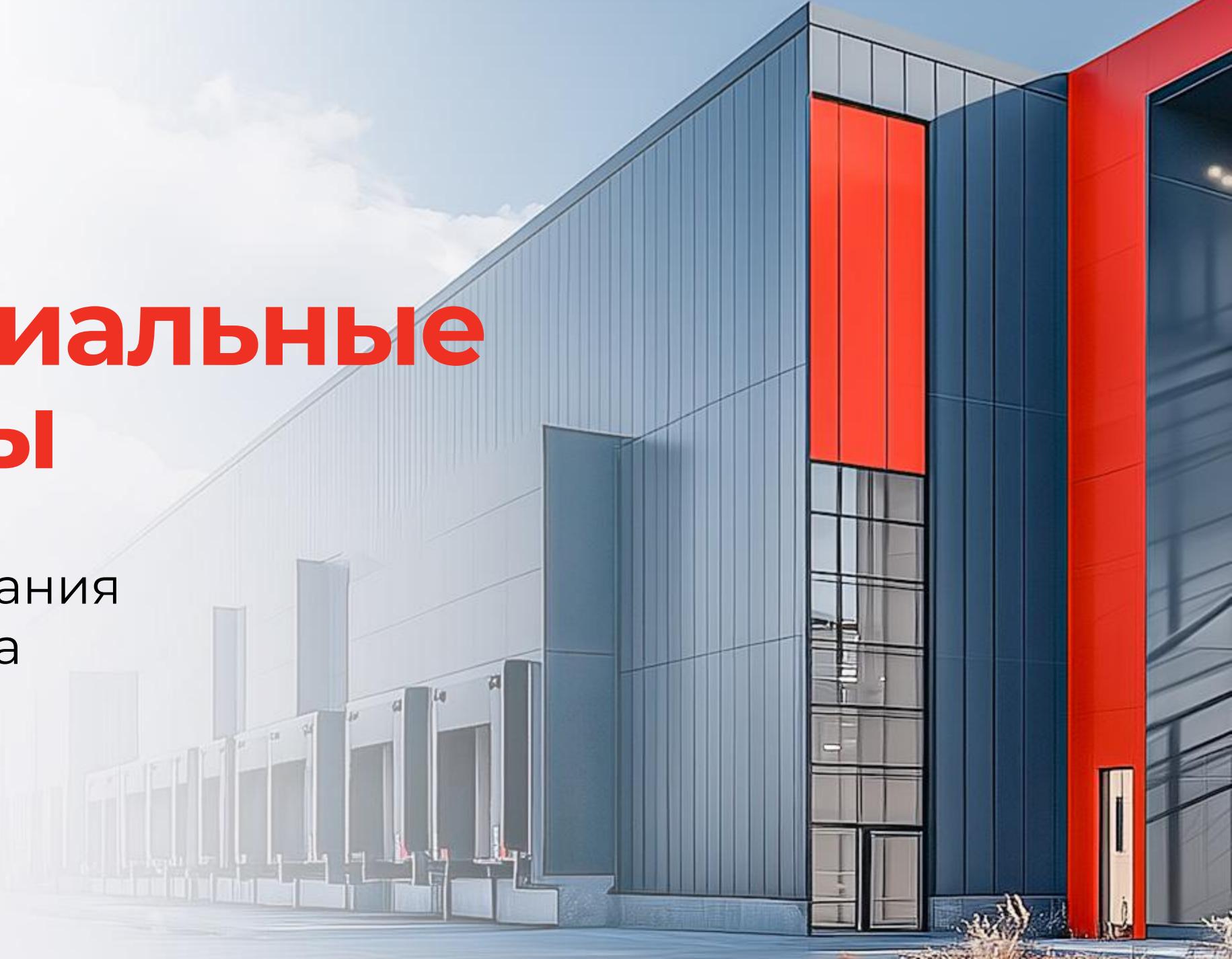
Наличие якорного арендатора



Ежегодная индексация по договорам аренды

Потенциальные объекты

для инвестирования
в составе ЗПИФа



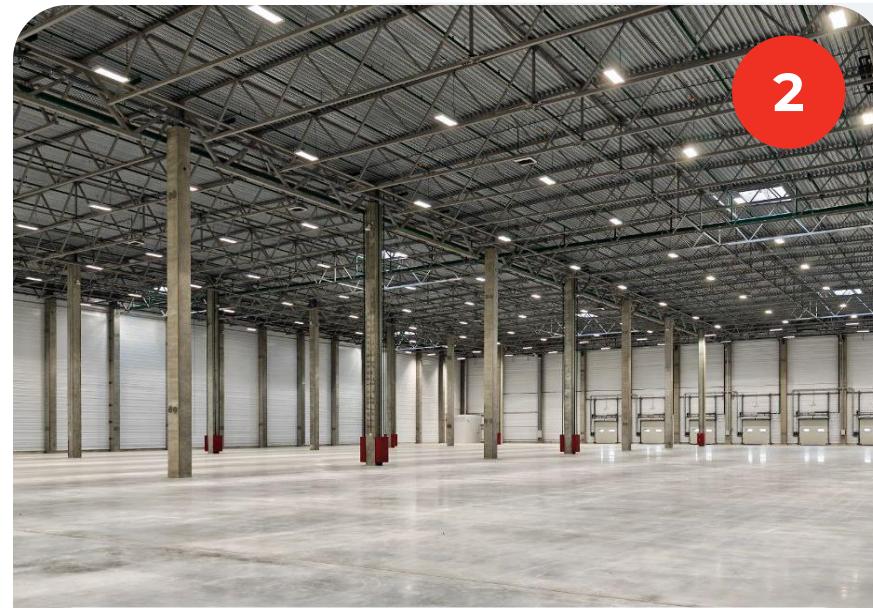
Складские комплексы класса «А»



1

Новая Москва

- **Заполняемость:**
100% (один арендатор)
- **Площадь:**
76 037 м²
- **Год постройки:**
2025 г.



2

Юг Московской области

- **Заполняемость:**
100% (один арендатор)
- **Площадь:**
30 000 м²
- **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» и «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Фонды сформированы

Текущий статус по ранее сформированным ЗПИФам в составе стратегии «Альфа Складская недвижимость» и «Альфа Складская недвижимость 2» с аналогичной инвестиционной идеей

Основные параметры фонда «Альфа коллекция»*

- Стоимость чистых активов фонда составляет **3,097 млрд ₽**
- 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. кв. м

2

Складской
комплекс
класса «А»
во Внуково

(Московская область),
25,2 тыс. кв. м



3

Производственно-
складской комплекс
формата Industrial City
«Есипово-2»

(Московская область),
1,2 тыс. кв. м

«Пройдитесь» по складу
в режиме онлайн

Объекты инвестиций,
которые можно увидеть



Основные параметры фонда «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»*

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

Недвижимость в фонде

1

Складской
комплекс
класса «А»
«Софино»
(Московская область)
9,1 тыс. кв. м



* На 31.12.2025.

** С 31.03.2024 по 31.12.2025

*** 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 ОЗНАКОМЬСЯ С ПРАВИЛАМИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ.

¹ Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: $26,2\% = 100\% \times 27,2\% - 1,0\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients_info. Инвестирование в финансовые инструменты сопряжено с рисками, в том числе с риском частичной потери инвестиционных 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.

² 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 и по адресу: Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, тел. +7 (495) 783-4-783. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.