

Стратегия индивидуального доверительного управления

«Альфа Складская недвижимость 3.0»

21,5%

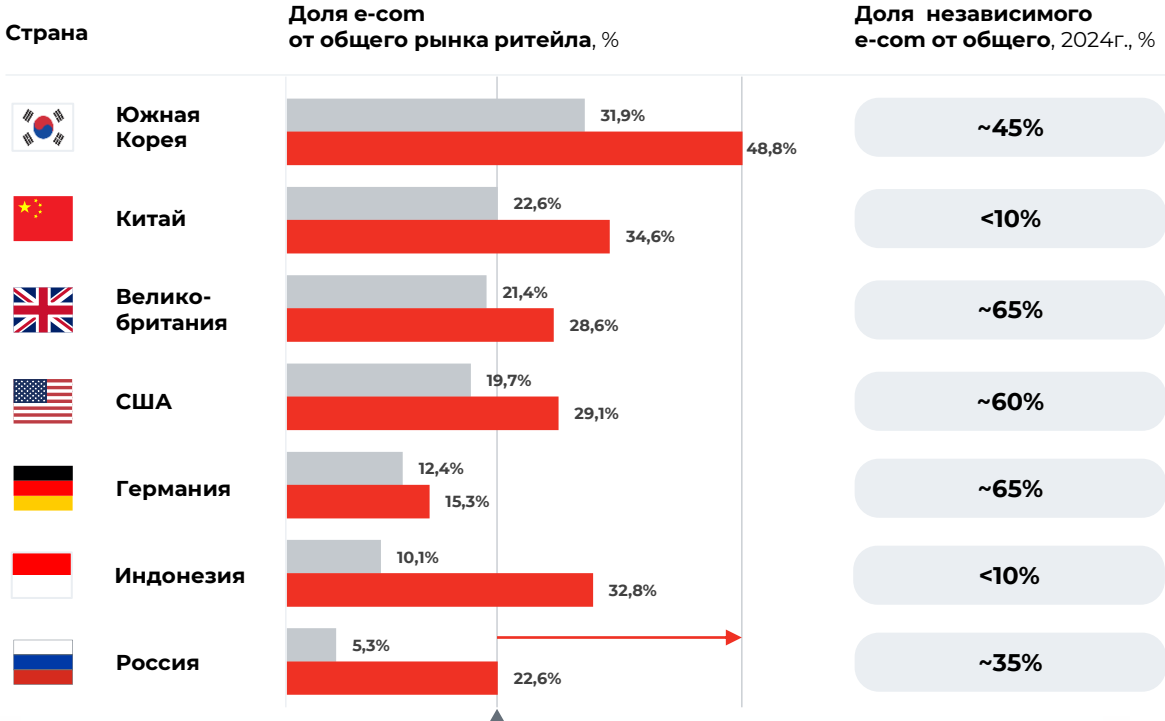
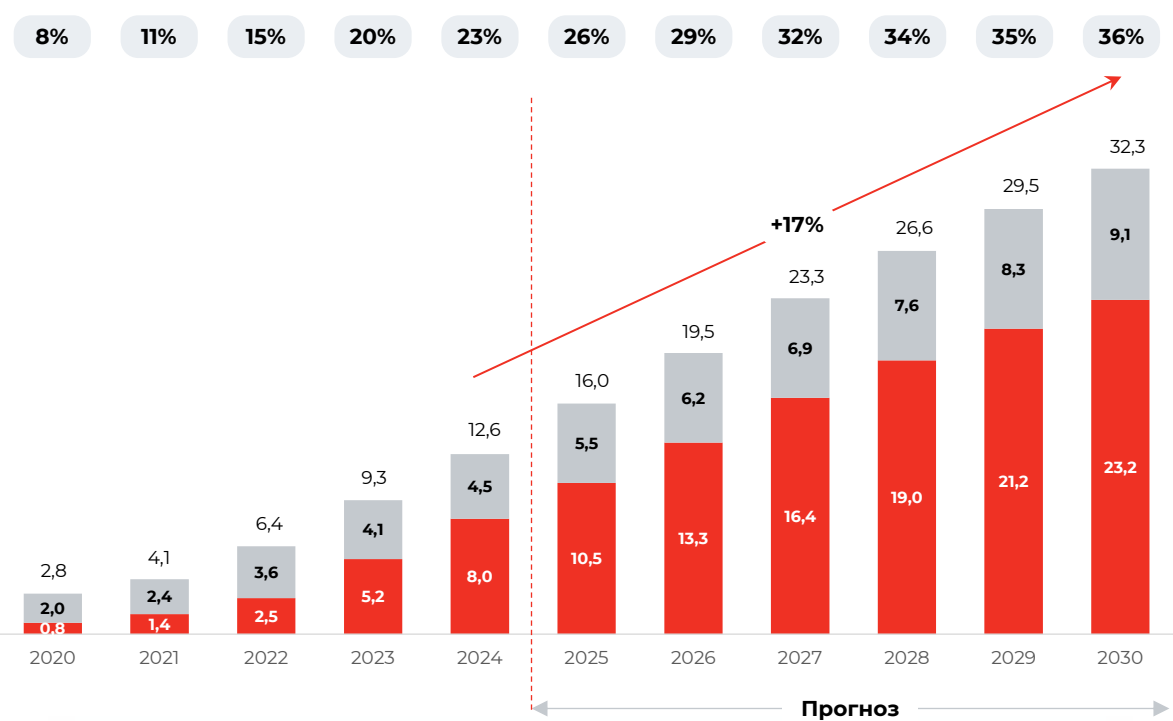
Будущая
доходность¹

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.

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 — хедж от инфляции

+243%

- Складская недвижимость **обгоняет инфляцию** (индекс потребительских цен) на любом горизонте инвестирования за последние 6 лет

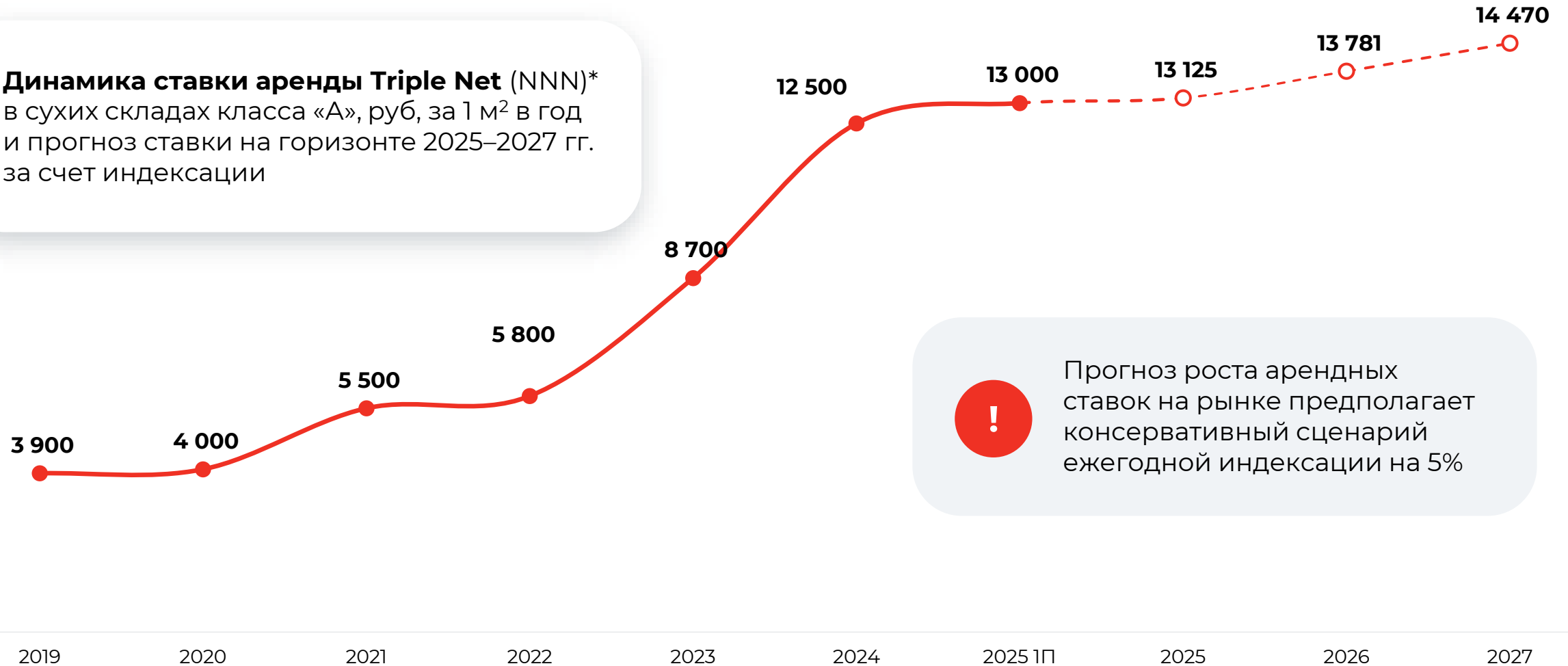
- Индекс складской недвижимости полной доходности (CREITR) **опережает доходность банковских депозитов** за счет роста стоимости недвижимости и рентных выплат



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



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 фонда²:

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

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

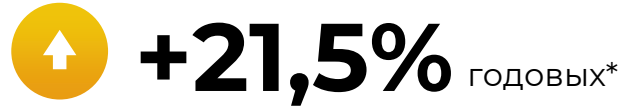
Параметры стратегии

Будущая доходность ¹	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



При оптимистичном сценарии



При базовом сценарии



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.

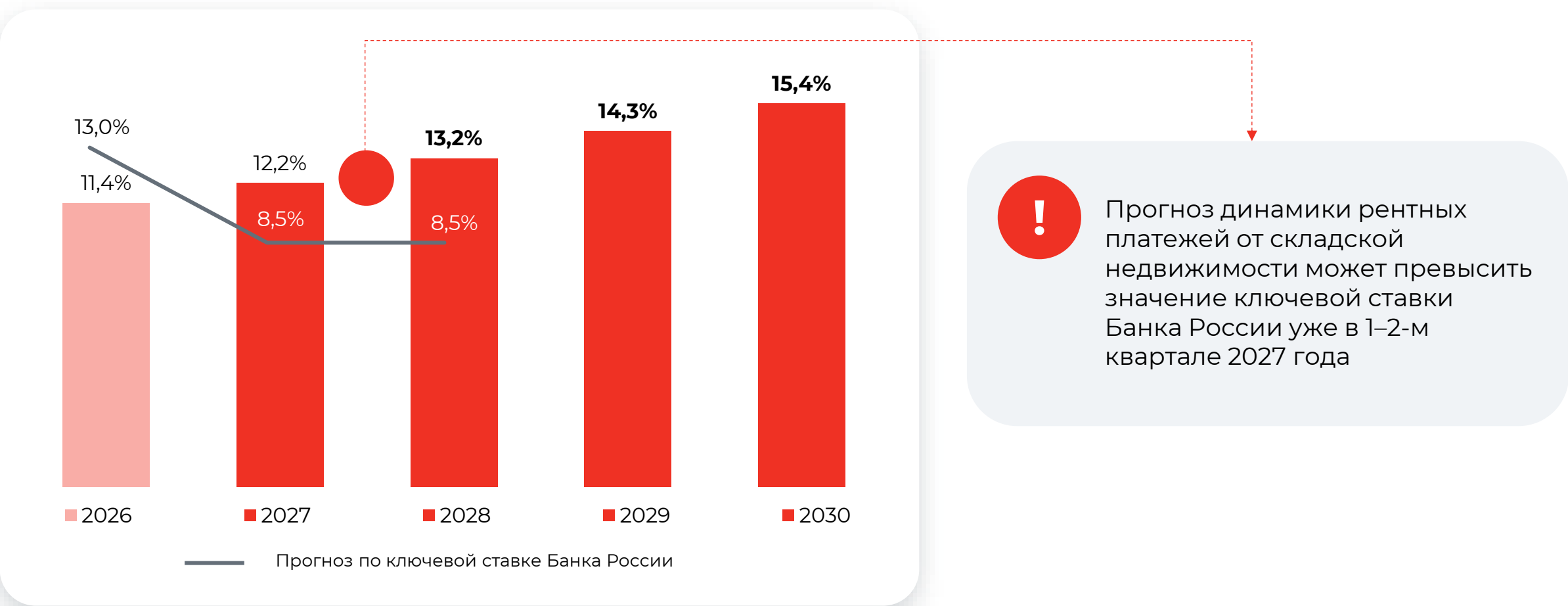
** Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: $21,5\% = 100\% \times 22,5\% - 1\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.1 методики расчета будущей доходности, размещенной на сайте управляющего: https://www.alfacapital.ru/disclosure/clients_info.

*** 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.

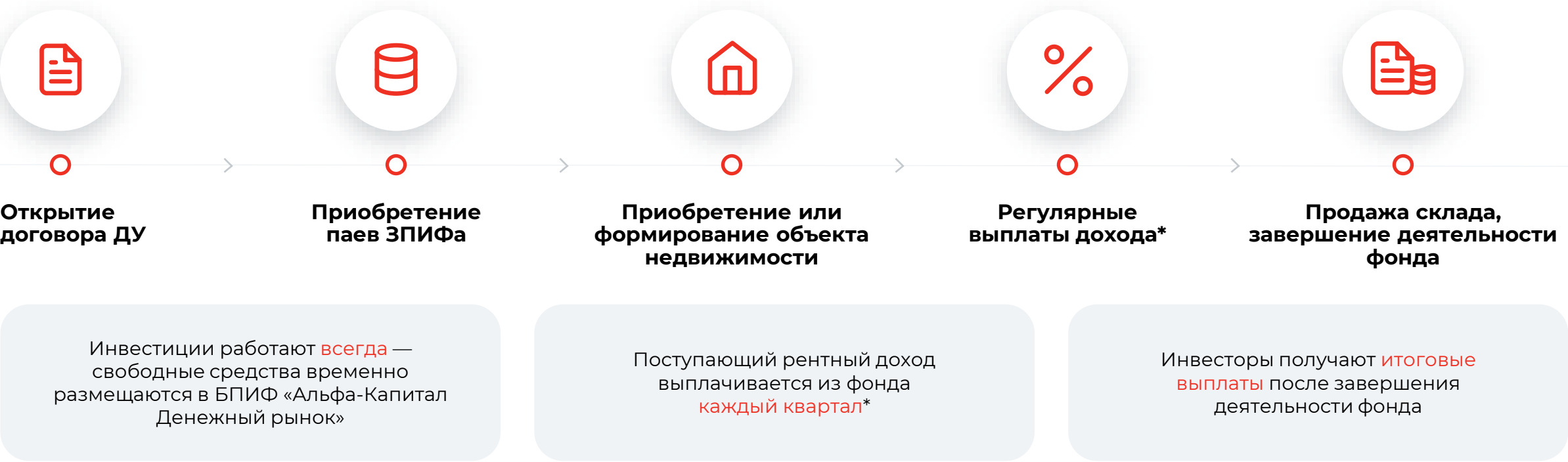
Прогноз динамики рентных выплат сегмента складской недвижимости

На рынке складов класса «А» Москвы и Московской области



Источник: Альфа-Капитал, Банк России.

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
рендный 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



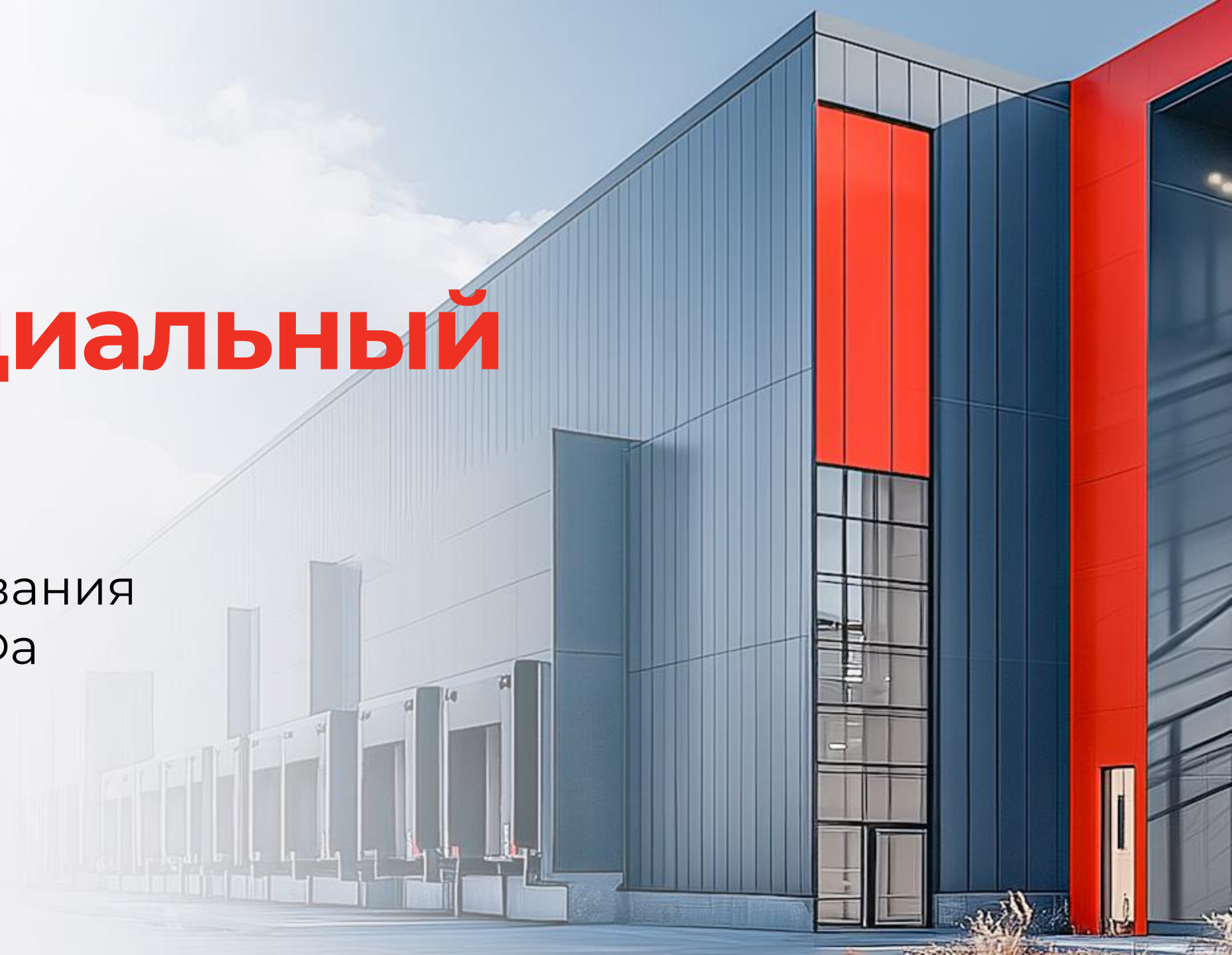
Наличие
якорного
арендатора



Ежегодная
индексация
по договорам аренды

Потенциальный объект

для инвестирования
в составе ЗПИФа



Складской комплекс класса «А»

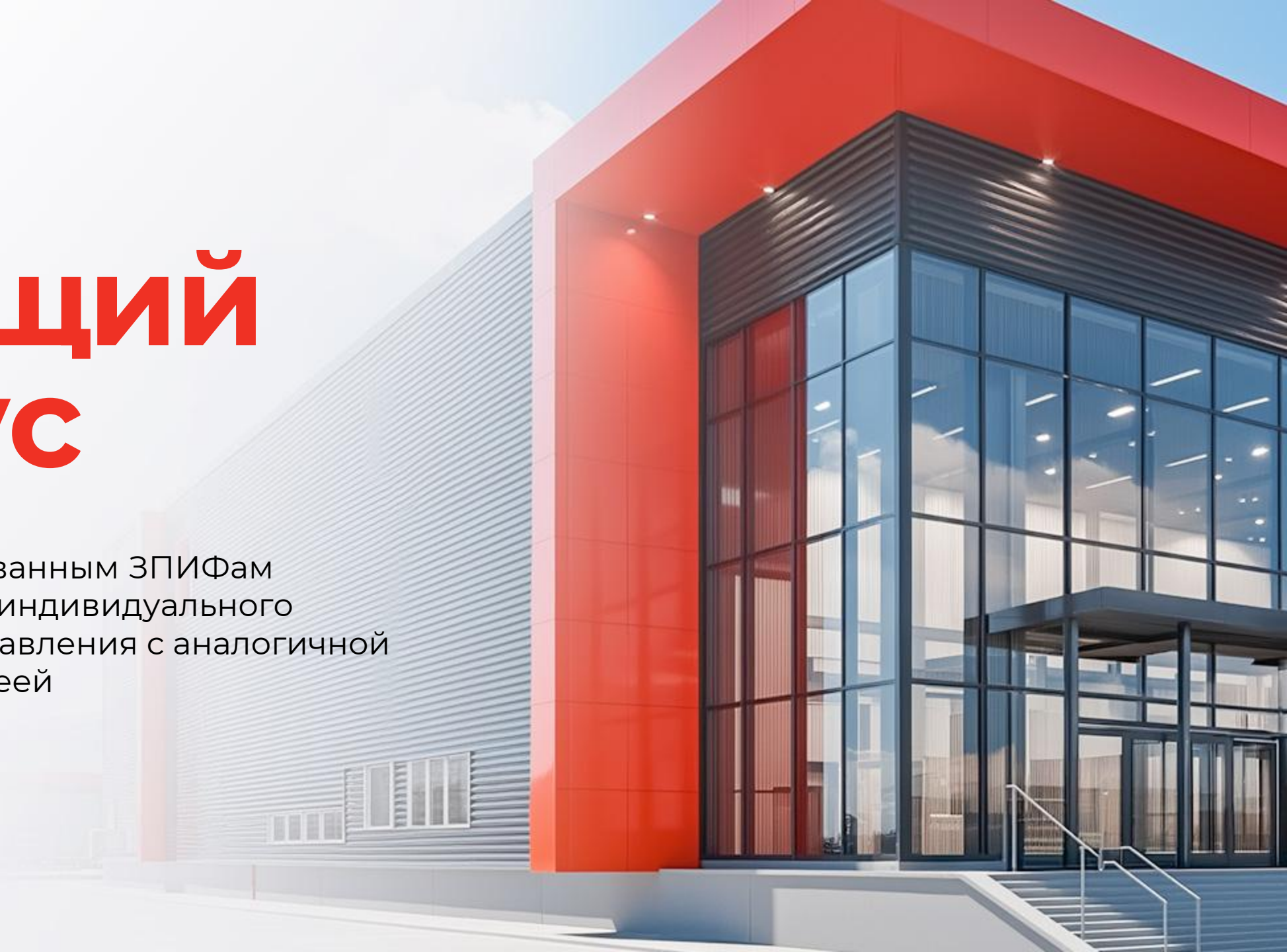
Новая Москва

- **Заполняемость:**
100% (один арендатор)
- **Арендатор:**
Производственная компания,
один из лидеров на рынке
производства
электротехнического
оборудования
- **Площадь:**
76 037 м²
- **Год постройки:**
2025 г.



Текущий статус

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



Альфа Складская коллекция

Фонд сформирован

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

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

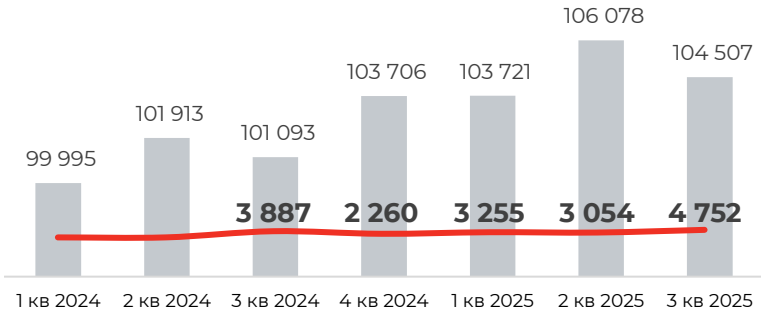
Производственно-складской комплекс
формата Industrial City «Есипово-2»
(Московская область),
1,2 тыс. кв. м

На объекты недвижимости приходится **90,5%** СЧА фонда, оставшаяся часть размещена в ликвидных финансовых инструментах



Основные параметры фонда*

- Стоимость чистых активов фонда составляет **2,876 млрд Р**
- Расчетная стоимость пая составляет **104 507,29 Р**
- Прирост стоимости пая с даты формирования фонда **+21,72%** (с учетом начисленного дохода)
- По итогам 3-го квартала 2025 года была произведена выплата в размере **4 752,03 Р** на пай



«Пройдитесь»
по складу
в режиме онлайн

Объекты инвестиций,
которые можно увидеть



* На 30.09.2025.

Альфа Складская коллекция 2

Фонд сформирован

Текущий статус по ранее сформированному ЗПИФу в составе стратегий «Альфа Складская недвижимость 2.0» и «Альфа Складская недвижимость 2» с аналогичной инвестиционной идеей

Недвижимость в фонде

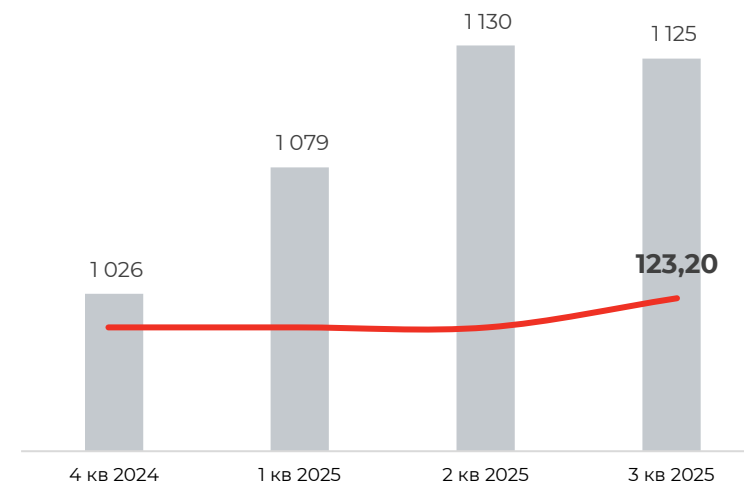
- 1** Складской комплекс класса «А» «Софьино»
(Московская область)
9,1 тыс. кв. м

На объекты недвижимости приходится **36,5%** СЧА фонда, оставшиеся средства размещены в ликвидных финансовых инструментах



Основные параметры фонда*

- Стоимость чистых активов фонда составляет **2,601 млрд Р**
- Расчетная стоимость пая составляет **1 124,60 Р**
- Прирост стоимости пая с даты формирования фонда **+24,79%** (с учетом начисленного дохода)
- По итогам 3-го квартала 2025 г. была произведена выплата в размере **123,20 Р** на пай



* На 30.09.2025.

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.

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 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.

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

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция». Правила доверительного управления № 6002 зарегистрированы Банком России 01.02.2024. Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая на 30.09.2025: за 1 мес. 0,61%, за 3 мес. 3,00%, за 6 мес. 8,28%, за 1 год 16,56%.

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 30.09.2025: за 1 мес. 1,03%, за 3 мес. 10,40%, за 6 мес. 15,62%.

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.