

Стратегия доверительного управления

«Альфа Складская недвижимость 2.0»

+26,2% Будущая
доходность¹

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.

Драйверы рынка складской недвижимости

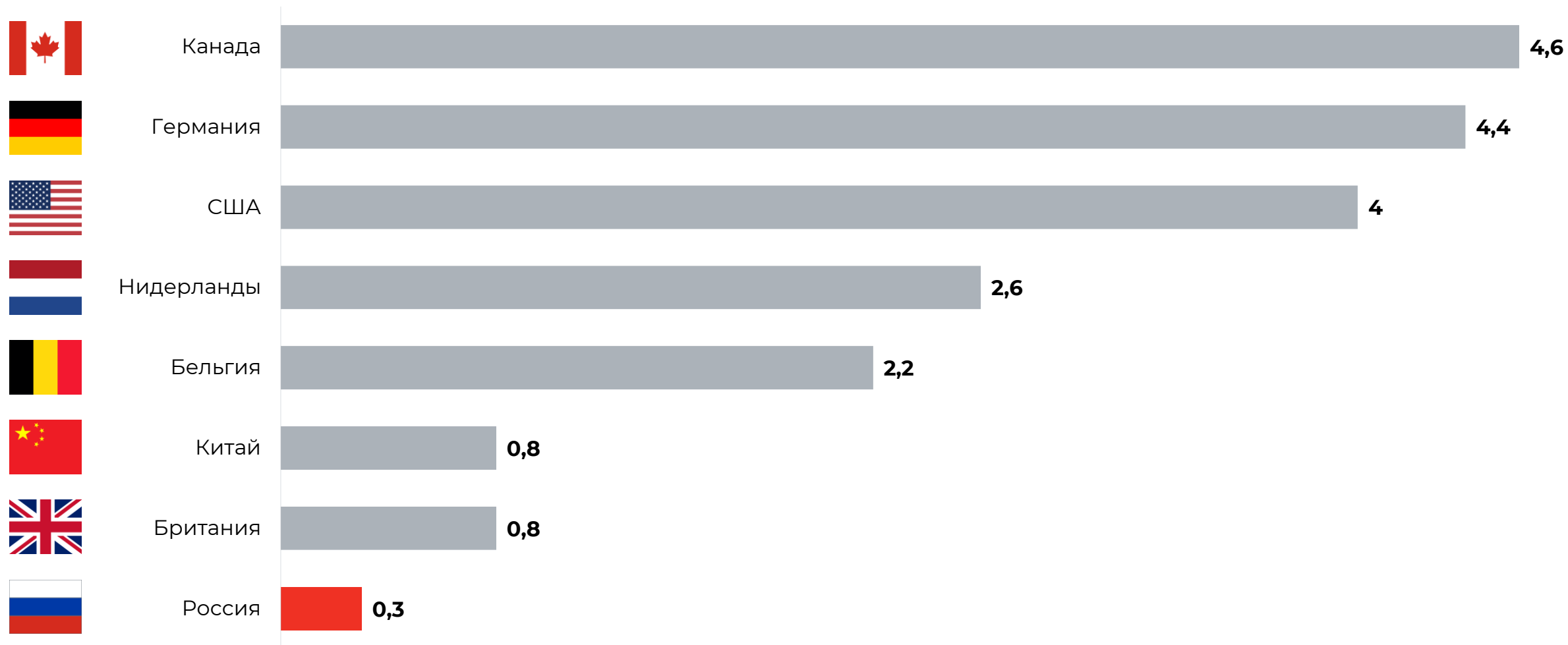
Почему стоит инвестировать в склады?

- 1 Низкое проникновение в России по сравнению с другими странами
- 2 Стремительное развитие e-commerce, маркетплейсам не хватает складов
- 3 Долгосрочный спрос существенно превышает предложение
- 4 Низкая вакантность объектов, свободных площадей почти не осталось
- 5 Ставки аренды складов класса «А» стремительно растут: +76% за три года
- 6 Индекс складской недвижимости способен опережать акции и облигации

Складская недвижимость в России

Низкое проникновение и большой потенциал

Обеспеченность по странам, м²/чел



Источник: IBC Real Estate

Бурное развитие e-commerce*

Крупнейшим маркетплейсам нужно больше складов

Рынок интернет-торговли, млрд ₹

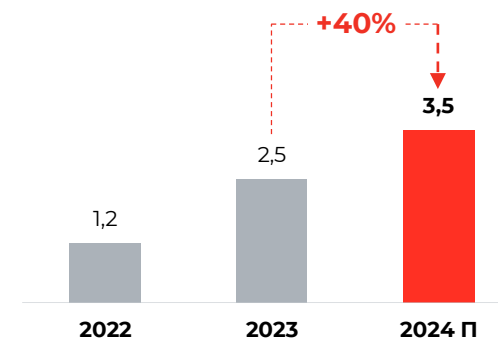
+28%

рост рынка в 2023 г.



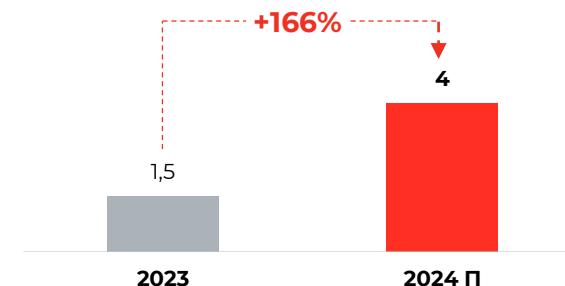
OZON

Ozon в 2024 году планирует увеличить складские мощности более чем на 1 млн м²



WILDBERRIES

К концу 2024 года Wildberries планирует построить около 2,5 млн м² складов



* E-commerce – интернет-торговля. Источник: Ассоциация компаний интернет-торговли, Ozon, расчеты Альфа-Капитал

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

Основные метрики рынка складской недвижимости Москвы и Московской области

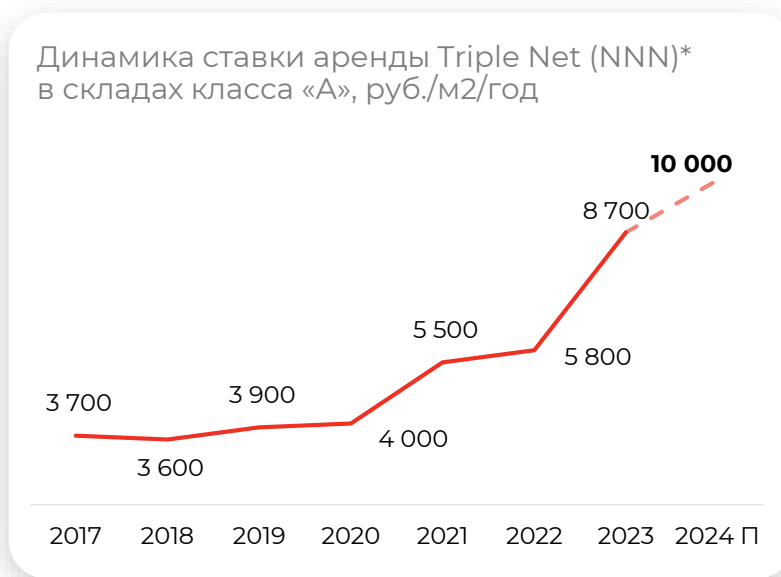
1 Спрос **существенно превышает предложение**

>90% превышение спроса над предложением за 2023 г.



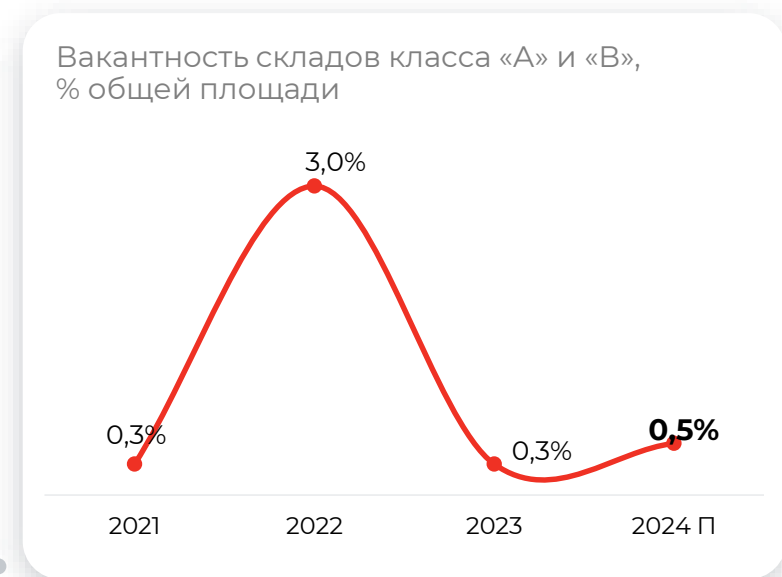
2 Ставки аренды **продолжают расти**

+76% рост стоимости аренды складов класса «А» с 2021–2023 гг.



3 Свободных площадей **почти не осталось**

0,3% доля свободных складов на исторических минимумах



Доходность складской недвижимости

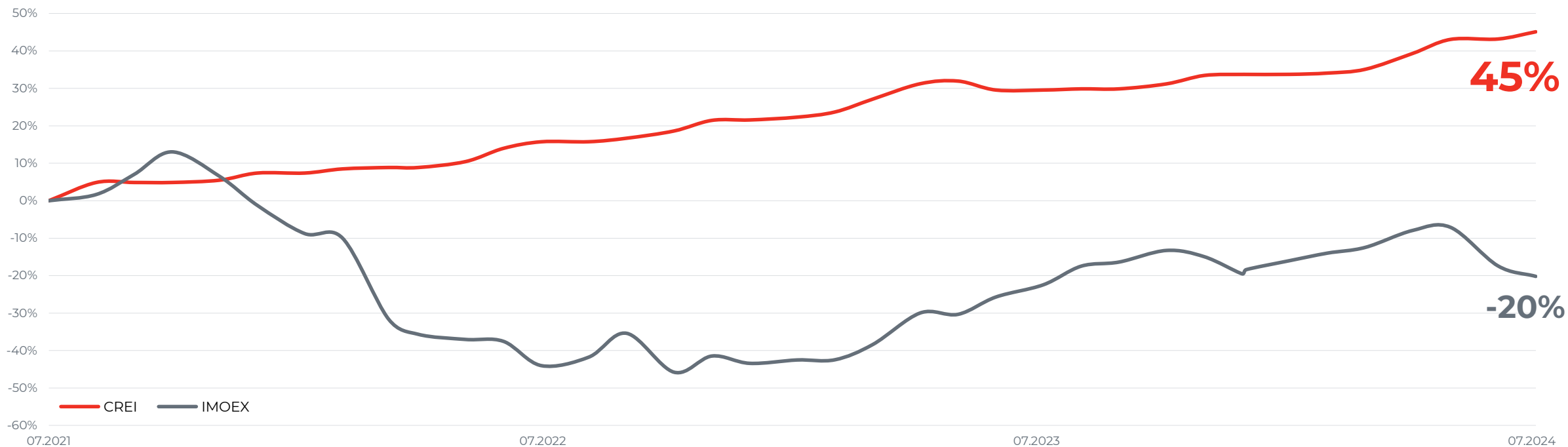
По сравнению с российскими акциями на долгосрочном горизонте

Складская **недвижимость** показывает более **высокую доходность** по сравнению с российскими акциями*

Индекс МосБиржи складской недвижимости CREI **опередил** индекс акций Московской Биржи IMOEX, **прирост +45%** за последние 3 года*

Спред к акциям составил **65%***

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



* За период с июля-2021 по июль-2024

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 30,1%	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 5% целевой результат составляет 26,2%	При ежегодной индексации договоров аренды с арендаторами на ИПЦ в размере 3% целевой результат составляет 22,7%	На уровне 22,7–30,1%

* Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: $30,1\% = 100\% * 31,1\% - 1\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 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: $26,2\% = 100\% * 27,2\% - 1,0\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 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: $22,7\% = 100\% * 23,7\% - 1\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 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.

Стратегия предназначена для инвестиций в фонд недвижимости



Инвестиционная цель при выборе фонда²:

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

Параметры стратегии

Будущая доходность ¹	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

Как работает продукт



Открытие договора ДУ



Приобретение паев ЗПИФа



Приобретение объекта недвижимости



Регулярные выплаты дохода*



Продажа склада, завершение деятельности фонда

Инвестиции работают **с первого дня** — 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 цикл³

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 преимущества²

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:



Высокая заполненность арендаторами



Долгосрочные договоры аренды



Наличие якорного арендатора



Ежегодная индексация по договорам аренды

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 с 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: $26,2\% = 100\% * 27,2\% - 1,0\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 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.

³ Планируемый метод управления активами указан для ЗПИФ 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, и по адресу: Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, тел. +7 495 783-4-783. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.