

Стратегия индивидуального доверительного управления

«Альфа Складская недвижимость 2»

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 Максимальные инвестиции в складскую недвижимость.

В 2024 году объем инвестиций в складскую недвижимость составил 264 млрд рублей, что в 4 раза больше, чем в 2023 году, включая рост покупок под собственные нужды (+770% г/г) и инвестиционных сделок (+280% г/г).

2 Высокий рост ставок аренды.

Ставка аренды на склады класса А в Москве выросла почти в 3 раза с 2020 года (с 4 200 до 12 500 руб. за 1 кв. м в год), что усилило привлекательность складских объектов для товаропроводящих компаний.

3 Высокий спрос на складские площади.

По итогам 2024 года было арендовано и куплено 6,2 млн кв. м складских помещений в России. Основными игроками остаются онлайн-операторы.

4 Рост числа сделок с ЗПИФом.

В 2024 году управляющие компании приобрели 1,5 млн кв. м складской недвижимости на 106 млрд рублей, что на 438% больше, чем в прошлом году.

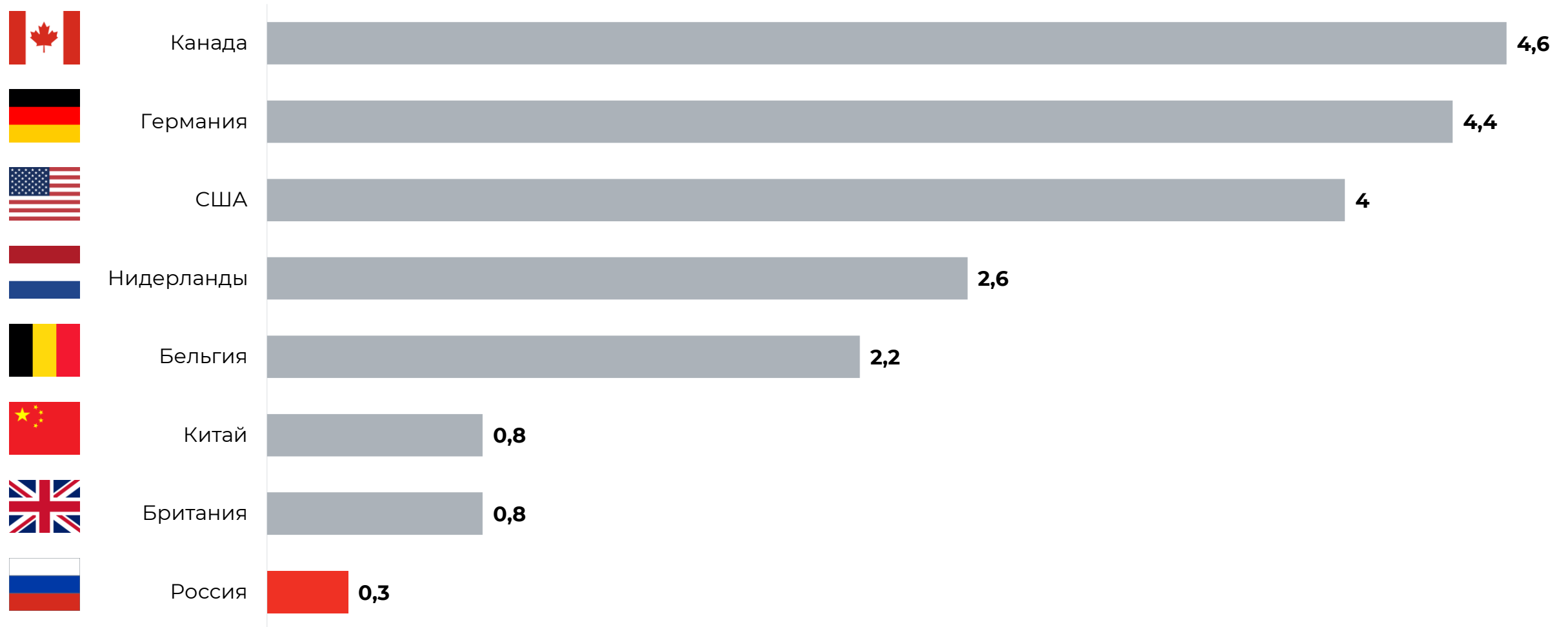
5 Снижение доли свободных площадей.

Доля свободных площадей в Москве и МО составила всего 1,5% в конце 2024 года, что указывает на высокую заполняемость объектов.

Складская недвижимость в России

Низкое проникновение и большой потенциал

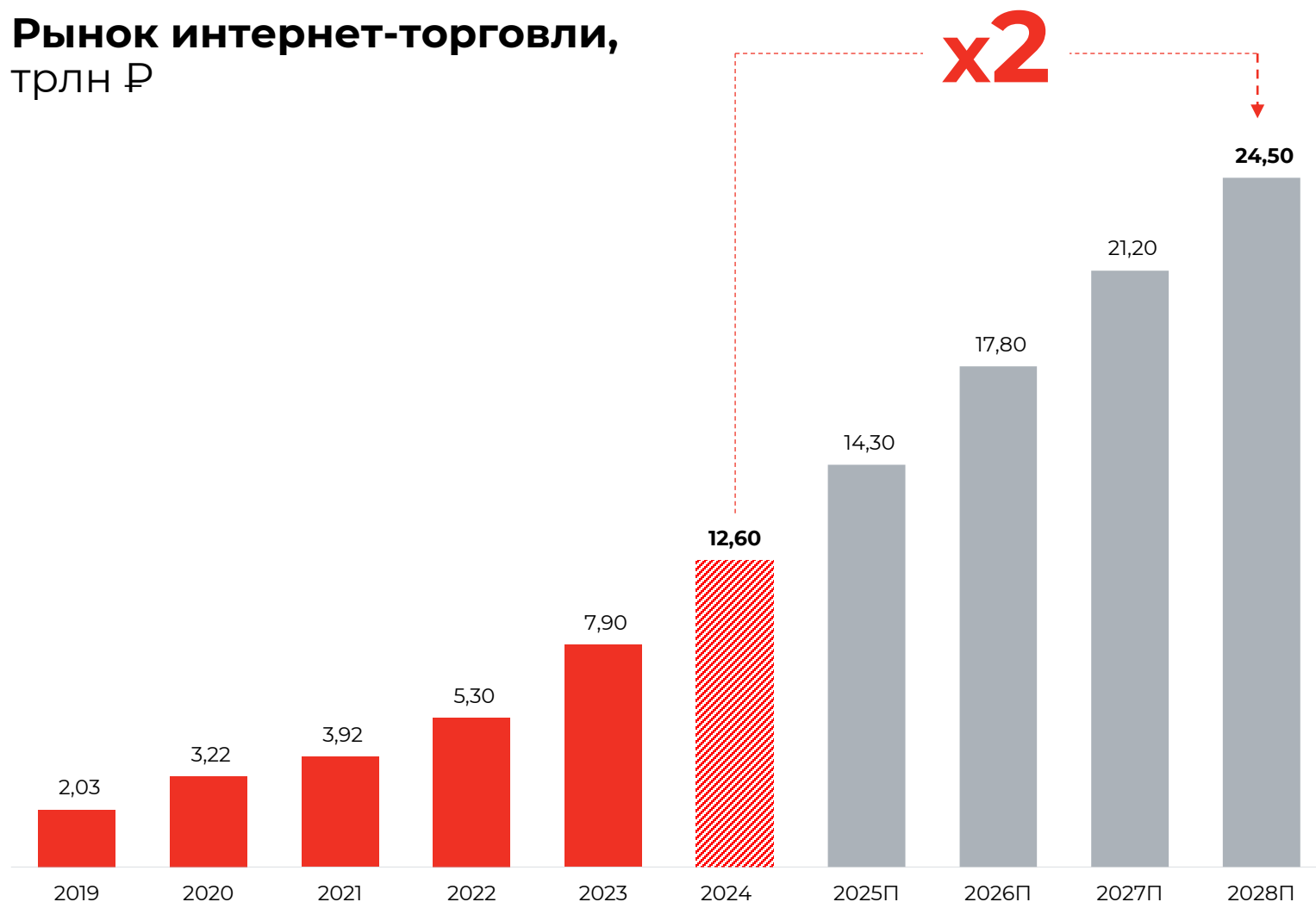
Обеспеченность по странам, м2/чел



Бурное развитие e-commerce*

Крупнейшим маркетплейсам нужно больше складов

Рынок интернет-торговли,
трлн ₽



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

42%

Доля онлайн-операторов
в сумме купленных
и арендованных площадей

OZON

WILDBERRIES

Яндекс
Маркет

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

Основные метрики рынка складской недвижимости Москвы и Московской области

1

Спрос **существенно превышает** предложение

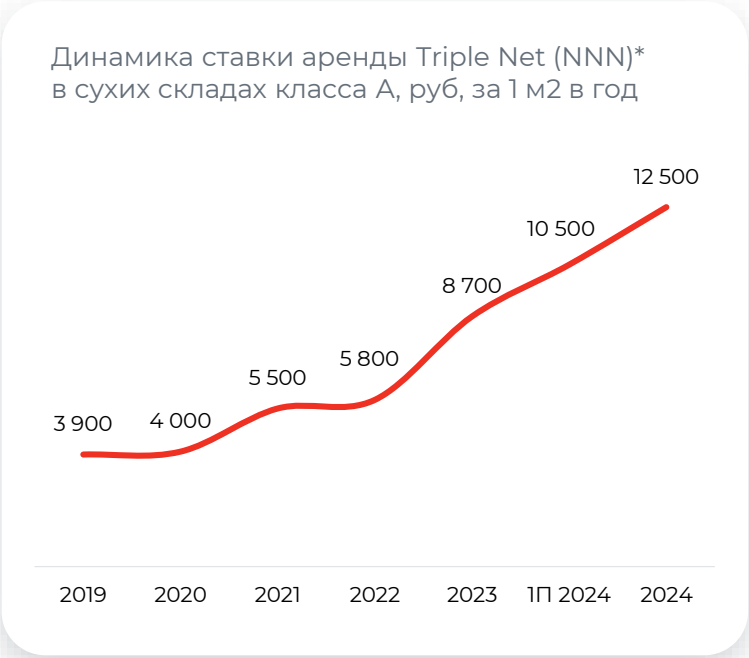
x1,8 превышение спроса над предложением в 2024 году по сравнению с годом ранее



2

Ставки аренды **продолжают расти**

+213% рост стоимости аренды сухих складов класса А за 5 лет



3

Свободных площадей **почти не осталось**

1,5% доля свободных складов — на историческом минимуме



Стратегия предназначена для инвестиций в фонд недвижимости



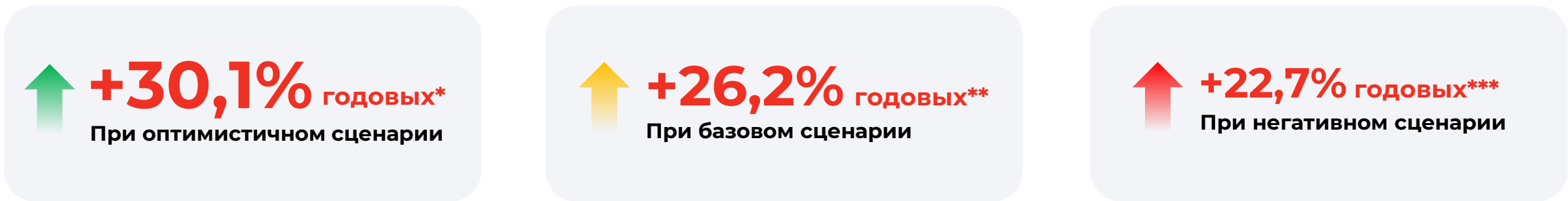
Инвестиционная цель при выборе фонда²:

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

Параметры стратегии

Будущая доходность ¹	26,2%
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



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% x 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.

** Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: 26,2% = 100% x 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.

*** Будущая доходность не гарантируется управляющим, государством или иными лицами, рассчитана с вероятностью достижения 49,3%, расчет: 22,7% = 100% x 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.

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 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
рендный 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

Потенциальные объекты

для инвестирования в составе ЗПИФа



Складской комплекс класса «А»

Москва, рядом с ТТК

Заполненность:

Арендован на 100%

Арендаторы:

Один из лидеров
косметического ретейла

Площадь:

11 600 м²

Год постройки:

2014 г.



Складской комплекс класса «А»

3 км от МКАД

Заполненность:

Арендован на 99%

Арендаторы:

3 арендатора: один входит в топ-3 интернет-магазинов, другие — продавец бытовой техники и транспортная компания

Площадь:

35 301 м²

Год постройки:

2012 г.



Складской комплекс класса «А»

15 км от МКАД

Заполненность:

Арендован на 100%

Арендаторы:

Логистика

Площадь:

9 005 м²

Год постройки:

2024 г.



Складской комплекс класса «А»

50 км от МКАД

Заполненность:

Арендован на 100%

Арендаторы:

Мебельный ритейлер

Площадь:

11 848 м²

Год постройки:

2025 г.



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.

³ 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 и по адресу: Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, тел. +7 (495) 783-4-783. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.