

**28,8%**Будущая  
доходность<sup>1</sup>

Стратегия индивидуального  
доверительного управления

# «Альфа Промышленные парки 2»

Для квалифицированных инвесторов

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.



# Инвестиционная идея



Получение **девелоперской доходности** от вложений в коммерческую недвижимость (промышленные парки формата Light industrial\*).

Экспозиция на растущий рынок с колоссальным прогнозируемым спросом.

## Параметры стратегии

Будущая доходность <sup>1</sup>	28,8%
Основной актив	Инвестиционные паи комбинированного ЗПИФа
Валюта инвестирования	RUB
Квалификация	Требуется
Минимальная сумма инвестиций	55 000 рублей
Дополнительные взносы	55 000 рублей
Срок	До 3 лет

\* Light industrial (лайт индастриал) — помещения для размещения легких производств, организации хранения, офиса и шоурума в едином пространстве.

# В чем преимущества



## Короткий девелоперский цикл

В среднем по рынку — 1,5 года



## Развитие промышленных парков (программы КРТ)

На фоне дефицита площадей цены на объекты Light Industrial выросли за год на 18%, за три года — на 61%



## Промышленная ипотека — драйвер спроса

Правительство субсидирует покупку промышленных помещений по льготным ставкам (постановление правительства РФ № 1570 от 6 сентября 2022 г.)



## Низкий порог входа

Инвестиции в стратегию — от 55 тыс. рублей



## Программа мест приложения труда (МПТ) в Москве

Возможность получать участки с льготой мотивирует застройщиков рассматривать формат Light Industrial



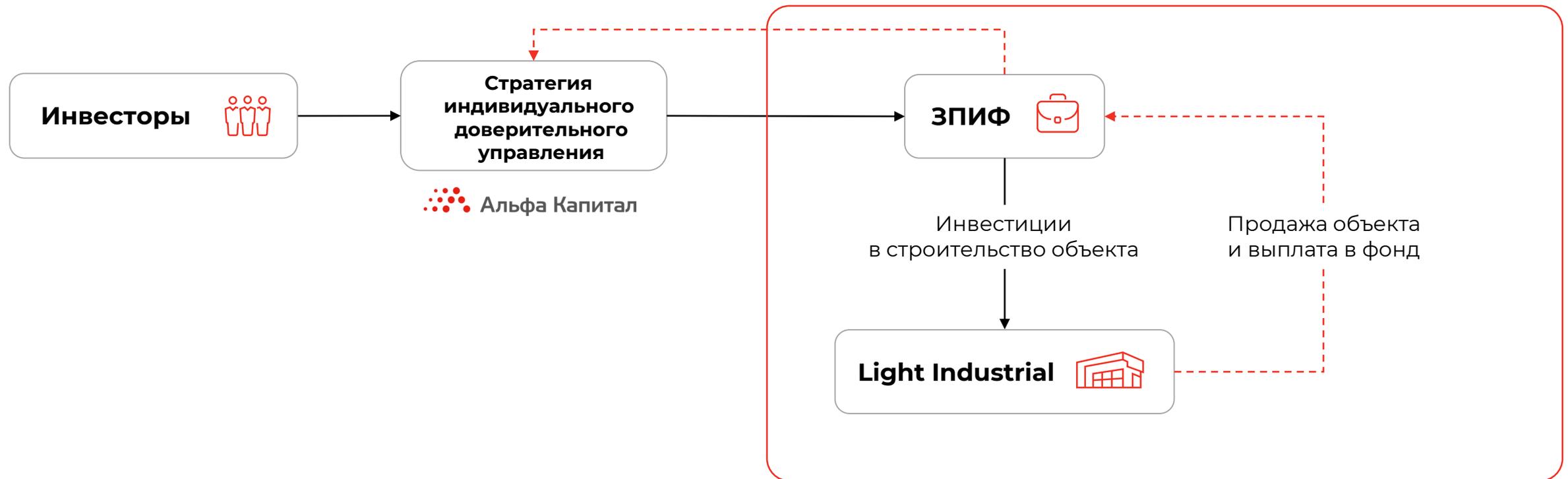
## Локализация промышленных производств

Существенный рост в Московском регионе начался с активной стадии импортозамещения

# Как работает продукт

Возврат инвестиций при прекращении работы фонда

2 девелоперских цикла



# Что такое промышленные парки (Light Industrial)

**Light industrial** — это помещения для размещения легких производств, организации хранения, офиса и шоурума в едином пространстве.

## Основные характеристики

- Размер блока — от 300 м<sup>2</sup>
- Возможность объединения всех бизнес-процессов на одной территории



Производство



Склад



Офис



Шоурум



Прочее

- Возможность возведения в городской черте
- Уровень пола от земли: 0–1,2 м
- Мелкие площади блоков, эффективная планировка зданий

## Технические характеристики, достаточные для размещения производства:

- Шаг колонн увеличенный или их отсутствие в открытом пространстве блока
- Нагрузка на пол: от 4 т/м<sup>2</sup>
- Рабочая высота: 6–8 м
- Наличие необходимых инженерных систем повышенной мощности

## Потребители (резиденты) промышленных парков

**68%**

производители

**17%**

дистрибьюторы

**14%**

е-сom и логистика

**1%**

розничная торговля

## Рендер



## Фото



# Light Industrial\* vs склады Big Box\*\*

## Основные отличия

### Специализированный Light Industrial\*\*\*

- Размер блока — от 300 м<sup>2</sup>
- Возможность объединения всех бизнес-процессов на одной территории



Производство



Склад



Офис



Шоурум



Прочее

- Возможность возведения в городской черте
- Уровень пола от земли: 0–1,2 м
- Мелкие площади блоков, эффективная планировка зданий

### Технические характеристики, достаточные для размещения производства:

- Шаг колонн увеличенный или их отсутствие в открытом пространстве блока
- Нагрузка на пол: от 4 т/м<sup>2</sup>
- Рабочая высота: 6–8 м
- Наличие необходимых инженерных систем повышенной мощности

### Классический склад класса «А»

- Размер блока: от 3 000 м<sup>2</sup>
- Размещение только склада и офиса

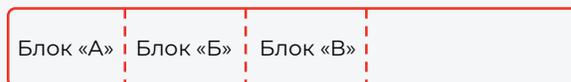


Склад



Офис

- Качественные объекты почти всегда располагаются за городом
- Уровень пола от земли: 1,2 м
- Преимущественно крупные блоки. Мелкая нарезка площадей неудобна для пользования из-за узкой, вытянутой формы помещения



Блок «А» — 1 000 м<sup>2</sup> в Big Box

### Технические характеристики, соответствующие требованиям склада класса «А»

- Шаг колонн: 12 x 24 м
- Нагрузка на пол: от 8 т/м<sup>2</sup>
- Рабочая высота: не менее 12 м

\*Light industrial — это помещения для размещения легких производств, организации хранения, офиса и шоурума в едином пространстве.

\*\*Big Box — универсальное помещение для производства или хранения. Доля административно-бытовых помещений не превышает в среднем 10%. В зоне погрузки предусмотрено не менее 1 дока на уровне 1,2 на каждые 1 000 метров площади. В блоке может быть предусмотрен мезонин, который используется как дополнительное административное помещение или для хранения легких товаров.

\*\*\*Объекты, построенные специально под формат Light Industrial.

# Примеры реализованных проектов Light Industrial

Industrial City — цифровой промышленный коворкинг

**>10 раз**

Спрос превышает предложение на объекты light industrial

**=0 %** вакансии

На момент ввода объектов light industrial в эксплуатацию

**6 парков**

На территории Московской области



- Проект **INDUSTRIAL CITY** победитель престижных премий в сфере складской недвижимости:



## Сервисы для резидентов:



Мобильное приложение



Консьерж-сервис



Цифровая среда



Спортивные площадки



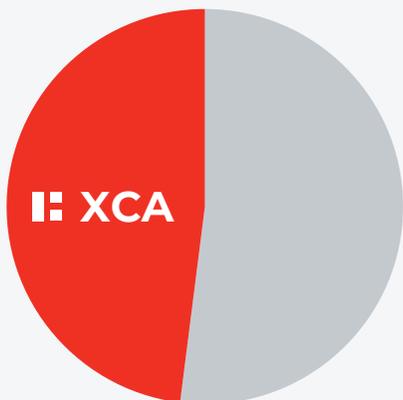
Автомойки



Электрозаправки

планы

**В стадии проектирования более 1 000 000 кв. м**  
(Московская область, Санкт-Петербург, Краснодар)



**48%**

Доля рынка XCA в light industrial\*

\*по данным исследования лидирующей консалтинговой компании по коммерческой и элитной жилой недвижимости в России **NF Group**

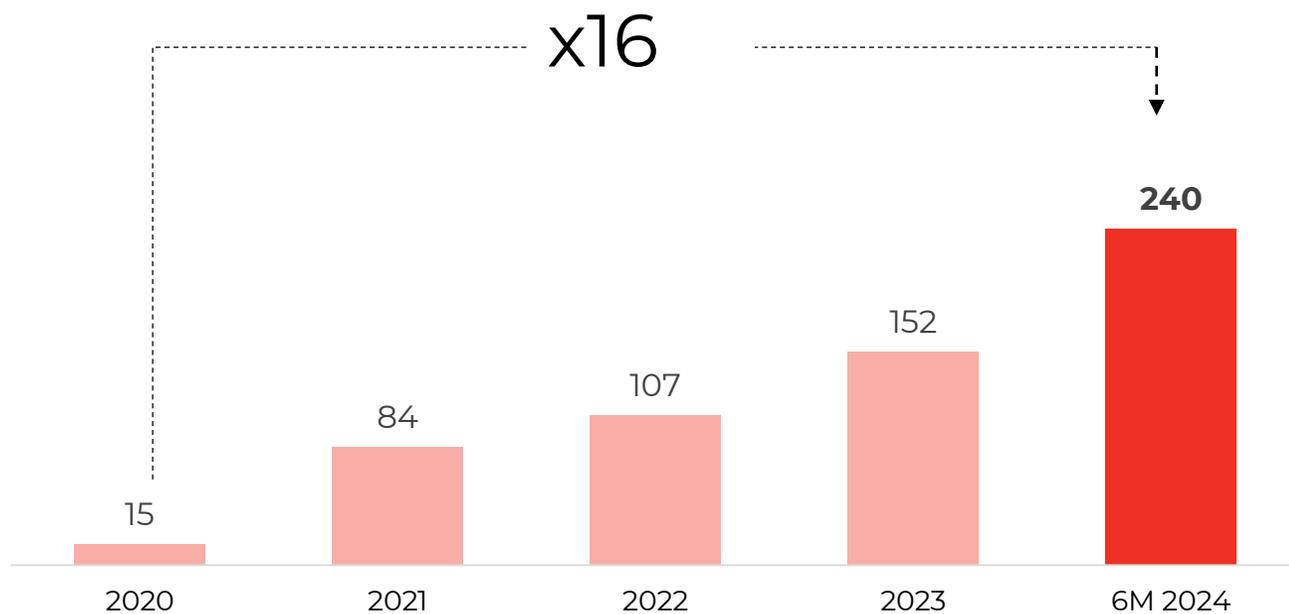
# Рынок Light Industrial в цифрах

Кратный рост нового строительства и дефицит площадей

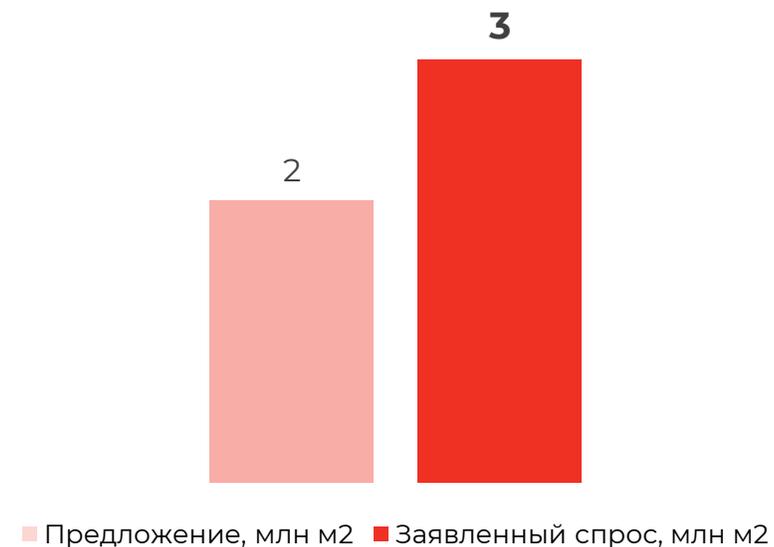
**92%** готовых объектов Light Industrial расположены в Москве и Московской области

Прогноз — 2024–2027

Динамика нового строительства объектов, тыс. м<sup>2</sup>



Дефицит площадей будет сохраняться **в долгосрочной перспективе**



# Коммерческие условия на рынке Light Industrial

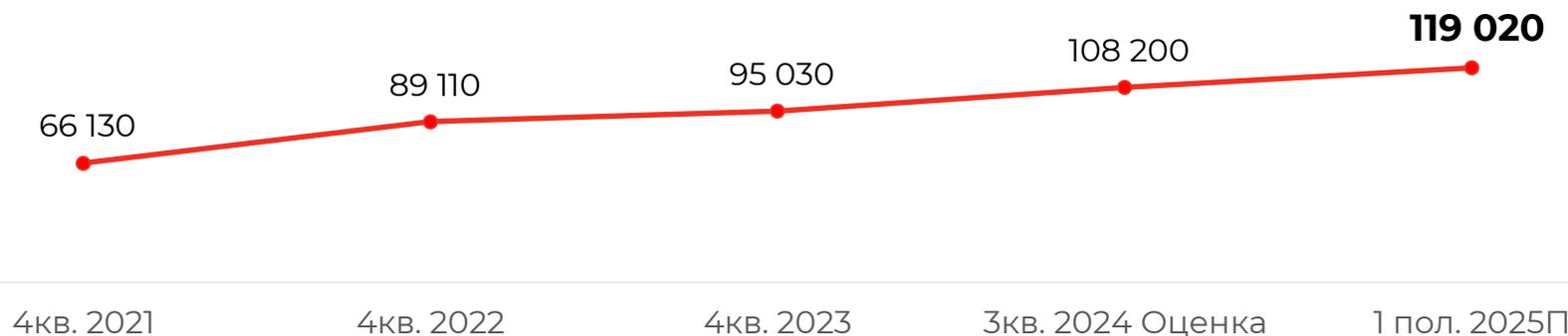
Уверенный рост ставок аренды и стоимости продажи

## Покупка

# +64%

Рост цены за 3 года

Динамика средневзвешенной цены (в существующих и строящихся объектах), руб./кв. м без НДС

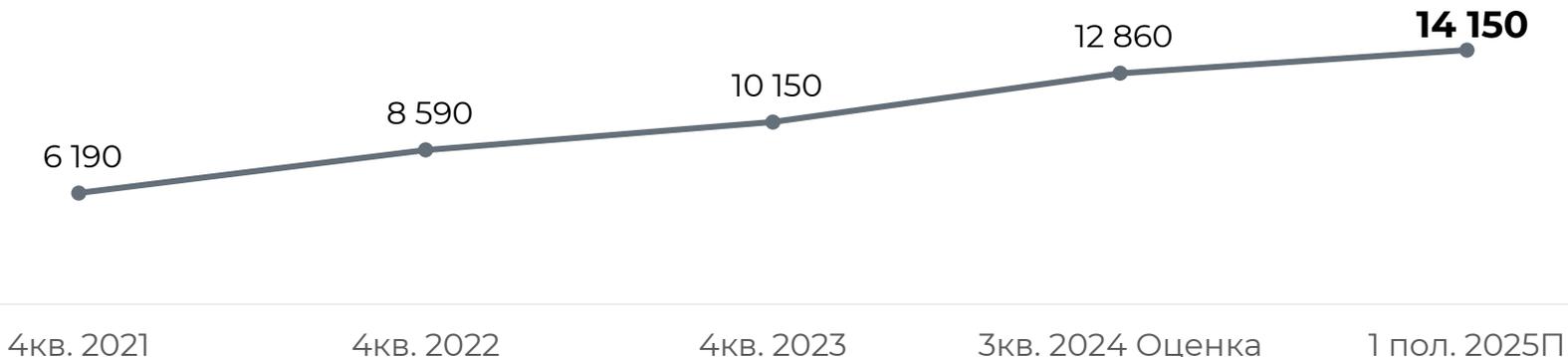


## Аренда

# +107%

Рост ставки за 3 года

Динамика средневзвешенной ставки аренды (в существующих и строящихся объектах), руб./кв. м/год без учета операционных расходов и НДС



# Ключевые события на рынке Light Industrial

По итогам 9 месяцев 2024 года

«Альфа-Капитал» заключил **крупнейшую сделку\*** на российском рынке Light Industrial с холдингом «Строительный Альянс» (ХСА)



Август 2024

Установка колонн и перекрытий



Сентябрь 2024

Завершение установки колонн и перекрытий



Октябрь 2024

Устройство крыши



Ноябрь 2024

Установка фасадов

# Industrial City «Жуковский»

Потенциальный объект для инвестирования в СДУ «Альфа Промышленные парки 2.0»



**247** тыс м<sup>2</sup>

Крупнейший  
девелоперский проект  
компании «Холдинг  
Строительный альянс»  
на рынке Light Industrial

# Импортозамещение и бурный рост производства

Предприниматели нуждаются в современном формате индустриальной недвижимости

**x2,5**

рост производства предприятий обрабатывающей промышленности Москвы за 7 лет\*

**x2**

рост объема инвестиций в основной капитал за 5 лет

**+48%**

рост оборота промышленных предприятий Москвы год к году

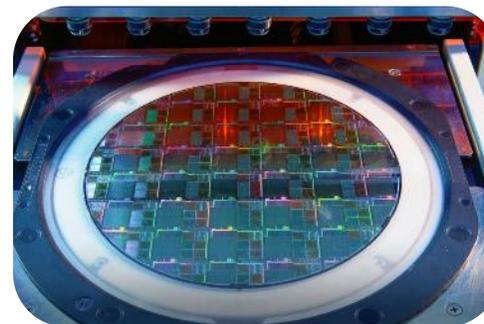
**+15%**

рост ВРП Москвы с 2018-го по 2022 год, что выше общероссийских темпов в 2,2 раза

## Уход зарубежных компаний позволил московскому бизнесу занять свободные ниши:

- производство одежды за последние 5 лет выросло в 62,4 раза
- электрооборудования — в 7,1 раза;
- машин и оборудования — в 5 раз;
- продуктов питания — в 4,8 раза;
- лекарств и мед. изделий — в 3,7 раза;
- компьютеров, электронных и оптических изделий — в 2,3 раза.

\* В сопоставимых ценах



# Программы комплексного развития территорий (КРТ) и мест приложения труда (МПТ)

Драйверы предложения и нового строительства объектов Light Industrial

**17%**

территории Москвы приходится на промышленные зоны

**45** млн м<sup>2</sup> → **5** млн м<sup>2</sup>

градостроительный потенциал Москвы в рамках КРТ

потенциал объектов производственного назначения

**~675** тыс.

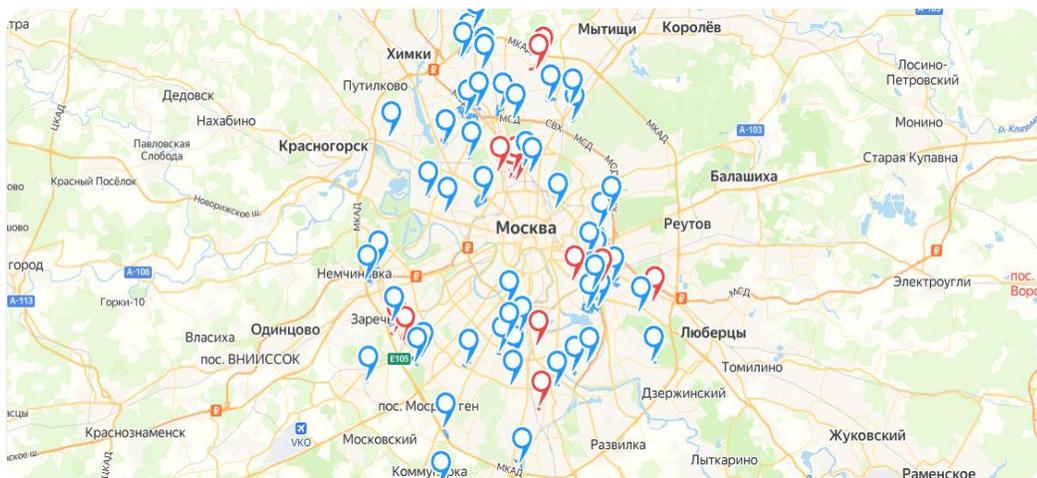
новые рабочие места

**15** трлн ₪

потенциальный объем инвестиций в рамках КРТ

## Карта проектов КРТ

 Планируемые проекты  Реализуемые проекты



## Программа МПТ

Инвесторы-застройщики строят промышленные, деловые, социальные и другие важные объекты, а город предоставляет им льготы. В итоге новые районы получают сбалансированную застройку, а у горожан есть возможность найти работу рядом с домом.

При проектировании промышленных и производственных объектов застройщики смогут учитывать площадь складов, если она не будет превышать 25% всей заявленной площади.

## Участники программы

Представлены в индустриальной недвижимости

 CAPITAL GROUP

 ПИК  фск

Планируют выход в индустриальную недвижимость

 самолет

 Level  ГРАНЕЛЬ

Представлены в других сегментах

 PIONEER

 WAFI DEVELOPMENT

 СТАДЕНА DEVELOPMENT

 RG DEVELOPMENT

 CB DEVELOPMENT

# Промышленная ипотека

Льготный механизм приобретения готовых объектов Light Industrial

**Промышленная ипотека** — это программа выдачи льготных кредитов предприятиям на покупку недвижимости для промышленного производства

2023

**830 кредитов**

выдано за год в рамках промышленной ипотеки Минпромторга России

**82 млрд ₽**

совокупный объем кредитов в рамках программы промышленной ипотеки

**1 млрд ₽**

объем субсидирования промышленной ипотеки из федерального бюджета

2024



## Основные условия:

- Процентная ставка:
  - если ключевая ставка ЦБ РФ  $\leq 10\%$ : **3% годовых** для технологических компаний и 5% годовых для иных заемщиков (базовые процентные ставки);
  - если ключевая ставка ЦБ РФ  $> 10\%$ : рассчитывается по формуле «базовая процентная ставка + ключевая ставка ЦБ РФ - 10%» (14% годовых для технологических компаний и 16% годовых для иных заемщиков при ключевой ставке 21%).
- Срок кредитования: **до 7 лет**
- Сумма кредита: **до 500 млн ₽**

**2,3 млрд ₽**

объем субсидирования промышленной ипотеки из федерального бюджета

# Инвестиции в индустриальную недвижимость

## Основные выводы

1

Ожидается кратный рост объемов строительства объектов Light Industrial

---

2

Растущие ставки аренды и рост стоимости продажи объектов

---

3

Развитие формата Light Industrial в Москве и МО связано с КРТ и МПТ

---

4

Импортозамещение и рост промышленного производства в Москве

---

5

Промышленная ипотека позволяет покупать блоки Light Industrial на льготных условиях

# 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:  $28,8\% = 100\% * 30,8\% - 2,0\%$ . Расчет осуществлен в соответствии с пунктами 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.

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.