

Стратегия индивидуального доверительного управления

«Альфа Промышленные парки 3.0»

28,8%

Будущая
доходность¹

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.

Стратегия предназначена для инвестиций в комбинированный фонд



Инвестиционная цель при выборе фонда²:

получение дохода от строительства коммерческой недвижимости формата **light industrial***.

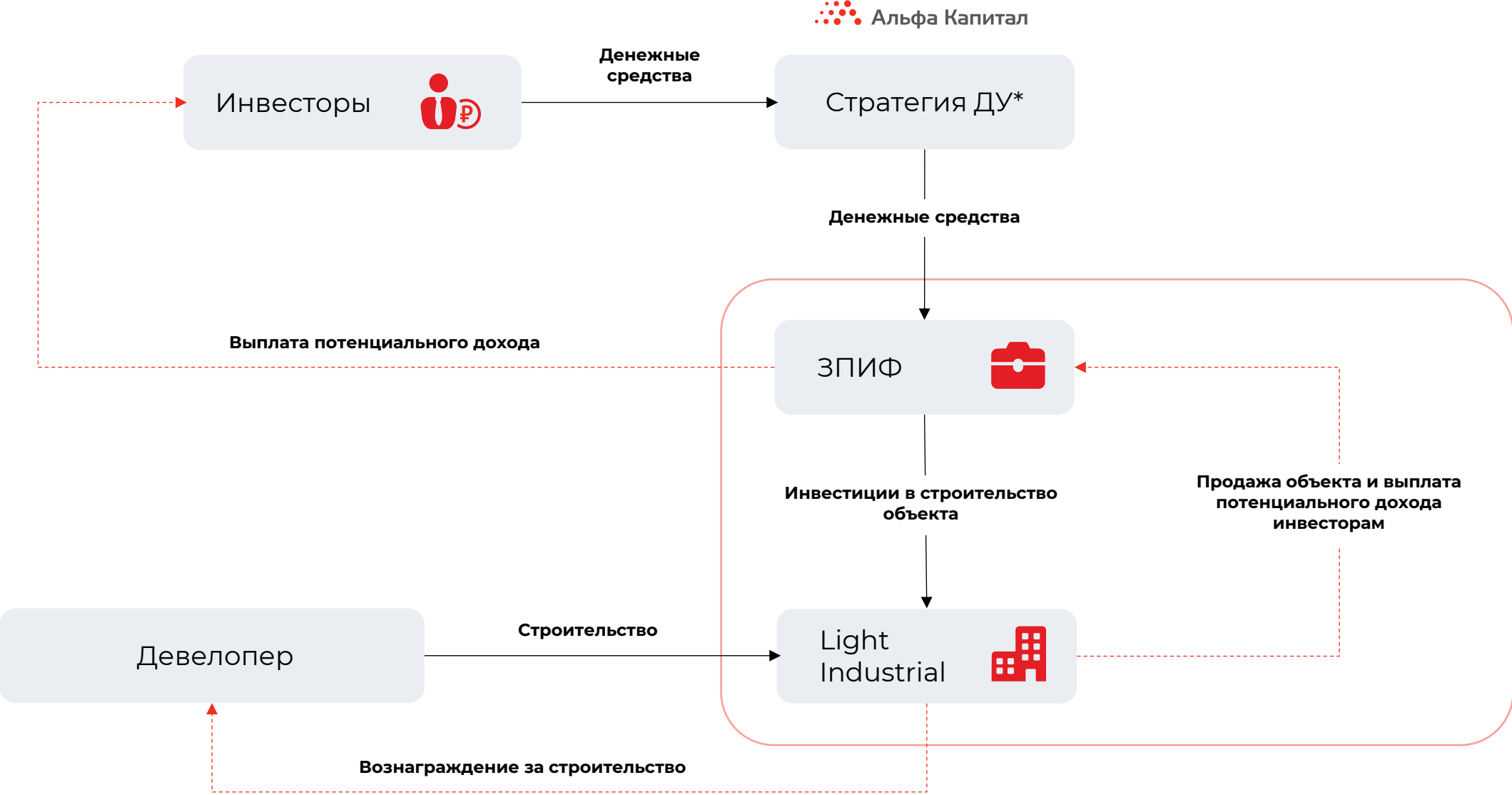
Экспозиция на растущий рынок с колоссальным прогнозируемым спросом

Параметры стратегии

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

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

Как работает продукт



* Стратегия ДУ — стратегия доверительного управления

В чем преимущества инвестиций



Проверенный и опытный девелопер

Реализовано более 2,5 млн м² складской и индустриальной недвижимости



Развитие промышленных парков (программы КРТ)

На фоне дефицита цены продажи на объекты light Industrial выросли на 127%, а цены аренды — на 238% за период с 2018 г. по август 2025 г.



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 со льготой мотивирует застройщиков рассматривать формат light industrial



Рост промышленного производства

Существенный рост в Московском регионе начался с активной стадии импортозамещения

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 м²
- 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
- Небольшие 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/м²
- Рабочая высота: 6–8 м
- Наличие необходимых инженерных систем повышенной мощности

Потребители (резиденты) промышленных парков

68%

производители

17%

дистрибьюторы

14%

е-commerce и логистика

1%

розничная торговля

Рендер



Фото



Light industrial vs склады Big Box*

Сравнительные характеристики и основные различия

Специализированный light industrial**

- Размер блока — от 300 м²
- 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
- Небольшие 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/м²
- Рабочая высота: 6–8 м
- Наличие необходимых инженерных систем повышенной мощности

Классический склад класса «А»

- Размер блока — от 3 000 м²
- 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



Технические характеристики, соответствующие требованиям склада класса «А»

- Шаг колонн: 12 x 24 м
- Нагрузка на пол: от 8 т/м²
- Рабочая высота: не менее 12 м

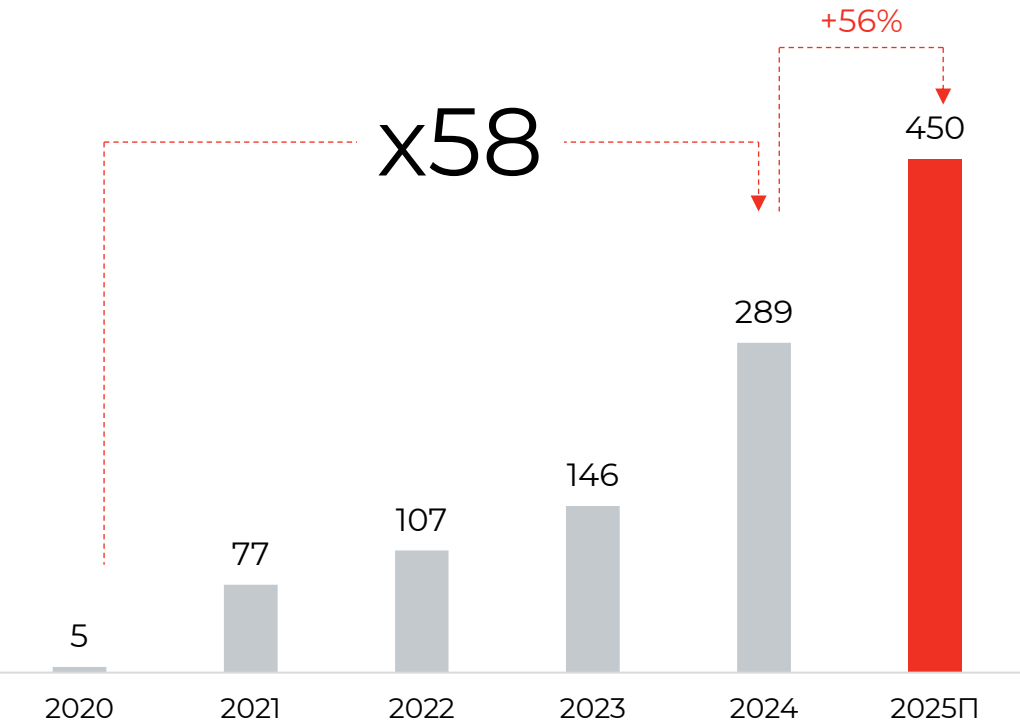
* Big Box — универсальное помещение для производства или хранения. Доля административно-бытовых помещений не превышает в среднем 10%. В зоне погрузки предусмотрено не менее 1 дока на уровне 1,2 на каждые 1 000 метров площади. В блоке может быть предусмотрен мезонин, который используется как дополнительное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

** Объекты, построенные специально под формат light Industrial.

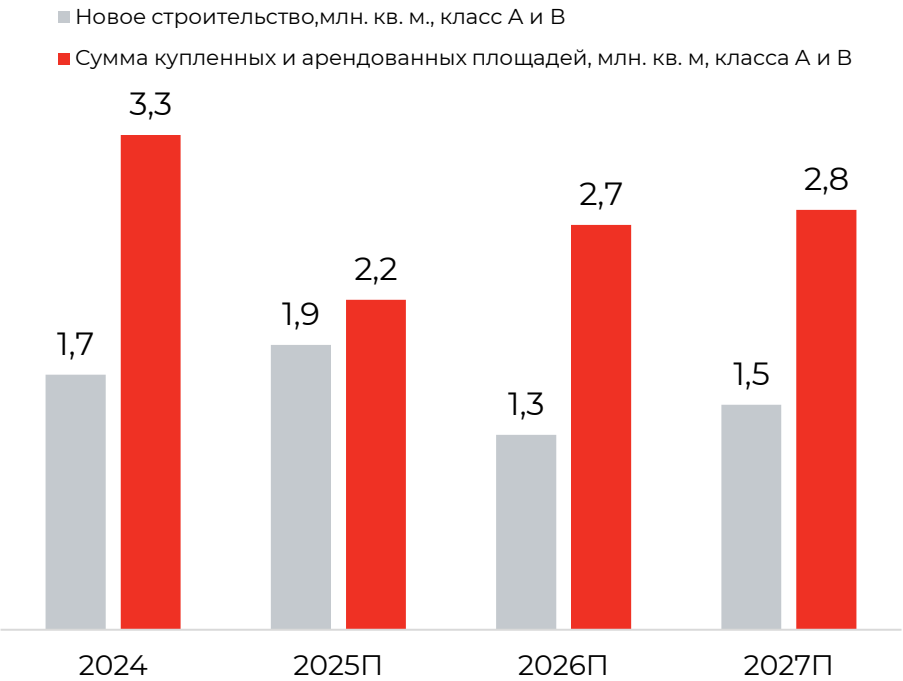
Рынок light Industrial — растущий рынок

Объем строительства с каждым годом растет, на рынке сохраняется дефицит данного типа недвижимости

Динамика объемов нового строительства light industrial, тыс. м²



Дефицит площадей light Industrial **будет сохраняться** в долгосрочной перспективе

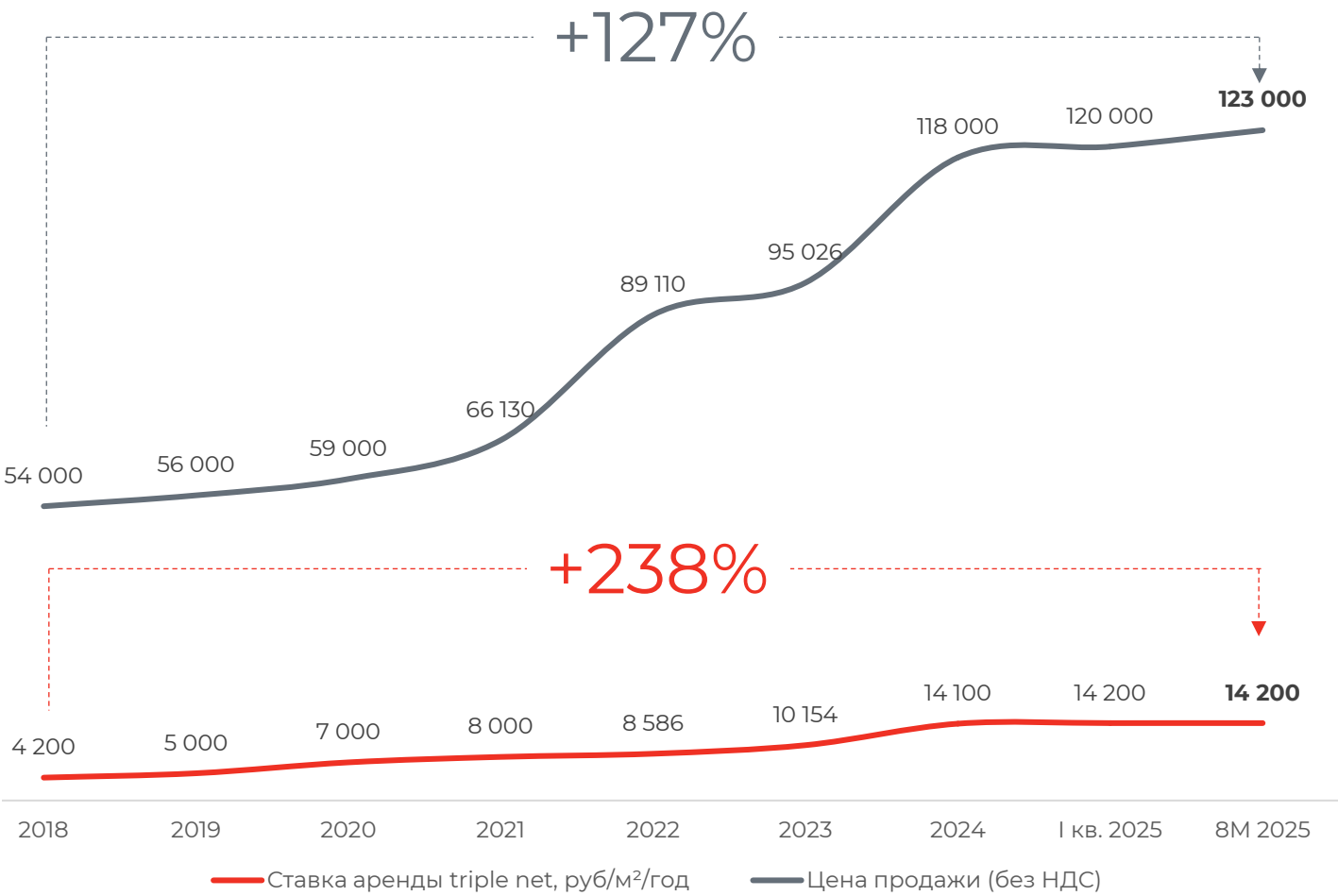


~90% готовых объектов light industrial расположены в Москве и Московской области.

Источник: IBC Real Estate.

Стоимость продажи* и ставки аренды** на объекты формата light Industrial

Объекты класса А в Москве и Московской области



123 000

руб/м² (без учета НДС)

Средневзвешенная стоимость продажи по итогам 8 месяцев 2025 года

334 тыс. м²

+10% с начала 2025 г.

Объем запросов со стороны инвесторов за 8 месяцев 2025 г.

83 %

+34% с начала 2025 г.

Доля запросов на блоки площадью 500 – 1 000 м² в общем объеме запросов со стороны инвесторов

* Стоимость продажи указана без НДС. ** Средневзвешенные ставки аренды на склады класса А указаны без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Источник: IBC Real Estate.

Резиденты light industrial

Структура спроса по отраслям на индустриальную недвижимость в Москве и Московской области



52%

резидентов —
производственные
компании



Медицинские изделия
и оборудование



Продукты
питания



Промышленное
оборудование



Товары для дома
и ремонта

● **21%** — Оптово-розничная торговля

● **20%** — Инвесторы

● **4%** — Логистика

● **3%** — Другое

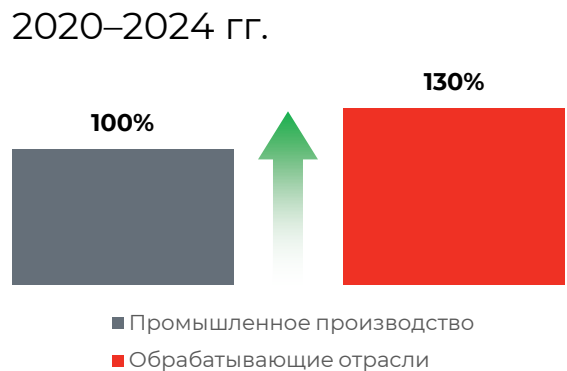
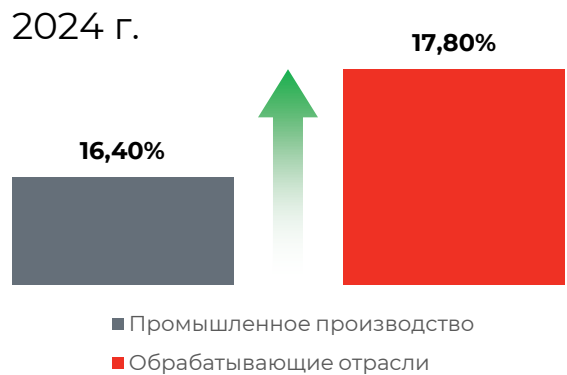
* На аренду и покупку объектов формата light Industrial. по итогам 8 месяцев 2025 г., по данным IBC Real Estate.

Рост промышленного производства — ключевой драйвер развития light Industrial

Бизнесу нужно больше качественной и современной индустриальной недвижимости

- Быстрорастущий промышленный сектор Москвы — важнейший фактор обеспечения технологического лидерства страны.
- И в минувшем году московские производители продолжили наращивать выпуск продукции.
- В 2024 г. индекс промышленного производства обрабатывающих отраслей **вырос на 17,8%** по сравнению с 2023 г.
- А за последние пять лет он **увеличился в 2,3 раза**.

О развитии московской промышленности в цифрах



За пять лет выросло производство:

 Одежда в 58,3 раза	 Машины и оборудование в 7,5 раза
 Электро-оборудование в 5,7 раза	 Компьютеры, электроника и оптика более чем в 5,4 раза
 Продукты питания в 7,5 раза	 Медицинские изделия и оборудование в 58,3 раза

Комплексное развитие территорий (КРТ) и места приложения труда (МПТ)

Драйверы для нового строительства и предложения объектов light industrial

Комплексное развитие территорий

3%

территории
Москвы составляют
промзоны

52 млн м²

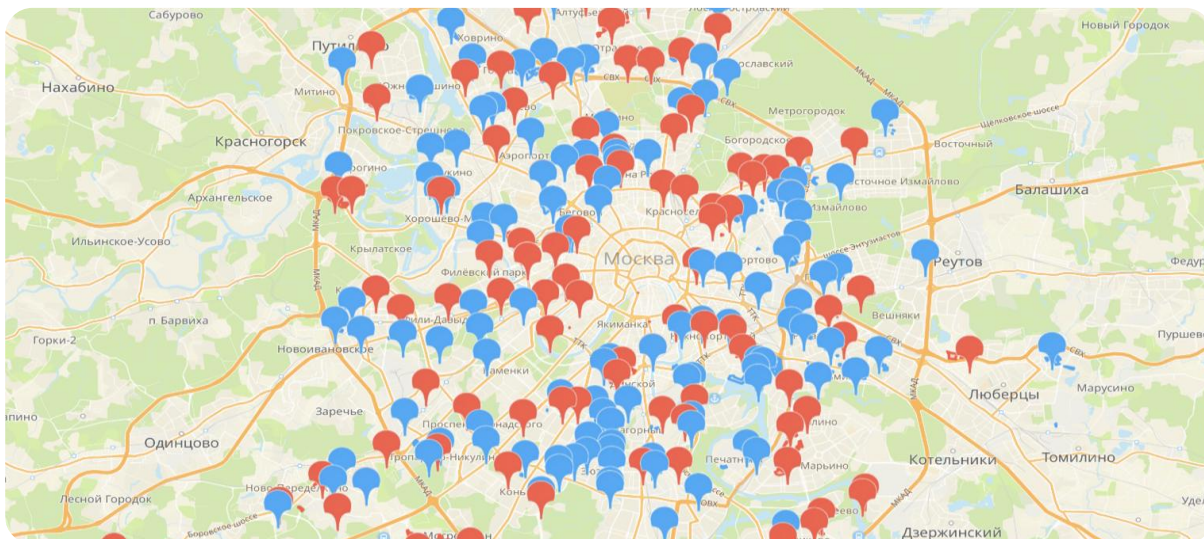
градостроительный
потенциал Москвы
в рамках КРТ

14 млн м²

потенциал объектов
производственного и
общественно-делового
назначения

17 трлн ₽

потенциальный
объем инвестиций
в рамках КРТ



Планируемые
проекты

Реализуемые
проекты

Места приложения труда

~763 тыс. **новых**
рабочих мест

- По проектам комплексного развития бывших промышленных зон и неэффективно используемых территорий создаются современные городские кварталы с жильем и рабочими местами в технопарках, на производствах, в коммерческих и социальных объектах.
- На льготы по программе стимулирования создания мест приложения труда (МПТ) могут претендовать инвесторы, строящие жилье в рамках проектов комплексного развития территорий (КРТ).
- В результате вырастет экономическая привлекательность реализации проектов КРТ.

Промышленная ипотека

Механизм государственной поддержки для приобретения индустриальной недвижимости

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

2023-2024

1 084 кредитов

выдано в 2023–2024 гг. в рамках
промышленной ипотеки Минпромторга
России

108 млрд ₽

совокупный объем кредитов в рамках
программы промышленной ипотеки

8,2 млрд ₽

объем субсидирования промышленной
ипотеки из федерального бюджета

2025

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%» (12% годовых для технологических компаний и 14% годовых для иных заемщиков при ключевой ставке 19%).
- Срок кредитования: **до 7 лет.**
- Сумма кредита: **до 500 млн ₽.**

9,1 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

Текущий статус

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



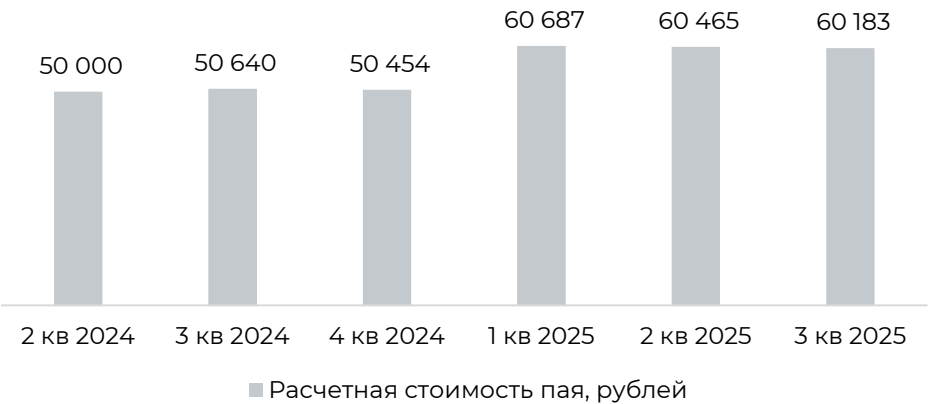
Альфа Промышленные парки

Фонд сформирован

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

Основные параметры фонда*

- Дата формирования фонда — **26 апреля 2024 г.**, расчетная стоимость пая при формировании фонда составила **50 000 Р**
- Стоимость чистых активов фонда составляет **2,991 млрд Р**
- Прирост стоимости пая с даты формирования фонда **+22,56%**
- Права требования по предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости составляют **98%** стоимости чистых активов фонда



* На 30.09.2025.



«Пройдитесь» по промышленному парку в режиме онлайн

Объекты инвестиций, которые можно увидеть



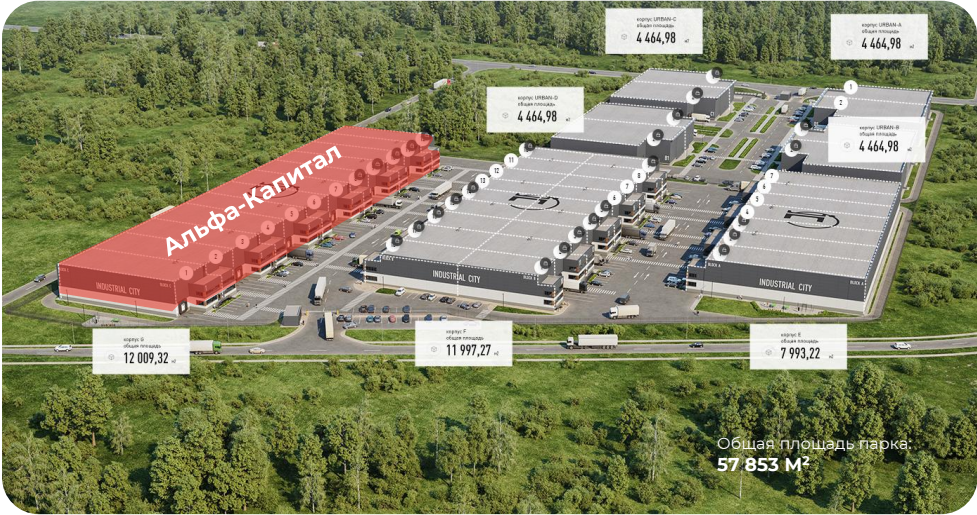
Альфа Промышленные парки 2

Фонд сформирован

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

Основные параметры фонда*

- Дата формирования фонда — **17 декабря 2024 г.**, расчетная стоимость пая при формировании Фонда составила **1 000 Р**
- Стоимость чистых активов фонда составляет **3,362 млрд Р**
- Прирост стоимости пая с даты формирования фонда **+3,03%**
- Права требования по предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости составляют **76,3%** стоимости чистых активов фонда



* 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: $28,8\% = 100\% * 30,8\% - 2,0\%$. Расчет осуществлен в соответствии с пунктом 7.2 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 комбинированный «Альфа Промышленные парки». Правила доверительного управления согласованы АО «Специализированный депозитарий „ИНФИНИТУМ“ 04.04.2024 и внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 04.04.2024 за № 6101-СД. Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая на 30.09.2025: за 1 мес. -0,16%, за 3 мес. -0,47%, за 6 мес. -0,83%, за 1 год 18,85%.

ЗПИФ комбинированный «Альфа Промышленные парки 2». Правила доверительного управления согласованы Акционерным обществом «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» 12.11.2024 и внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 12.11.2024 за № 6648-СД. Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая на 30.09.2025: за 1 мес. 0,10%, за 3 мес. 0,06%, за 6 мес. 0,60%.

Инвестиционные паи ЗПИФ комбинированный «Альфа Промышленные парки» и ЗПИФ комбинированный «Альфа Промышленные парки 2» предназначены для квалифицированных инвесторов, информация о таких фондах предназначена для квалифицированных инвесторов.

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.