

Для квалифицированных инвесторов

«Альфа Промышленные парки 3.0»

28,8%

Будущая
доходность¹

СТРАТЕГИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

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.

Что такое промышленные парки (light industrial)

Инфраструктура парков на примере IC Park

Light industrial — это помещения для размещения в едином пространстве:

- легких производств
- организации хранения
- офиса и шоурума

Универсальные планировки
От 560 м²

Производственное помещение
От 450 м²

Офисное помещение
От 110 м²

Адаптированная инфраструктура

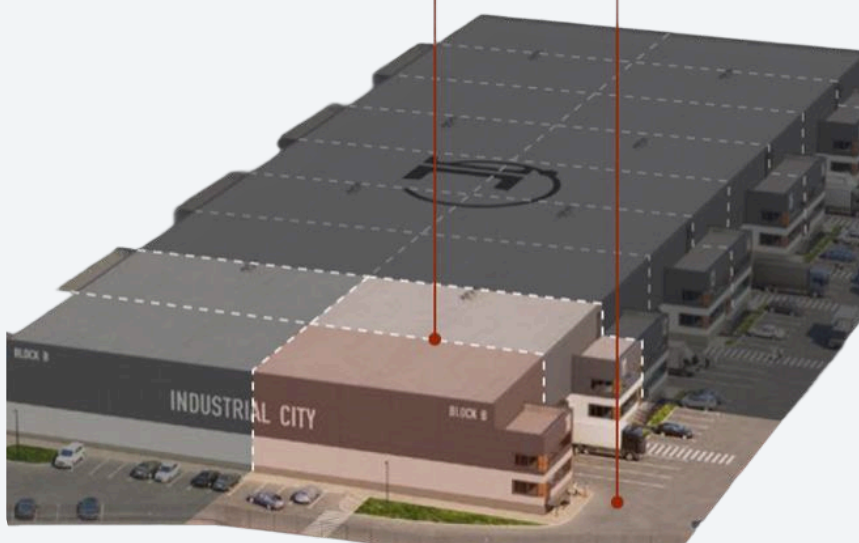


Индивидуальные приборы



Планировка позволяет увеличивать площадь при объединении боксов

Земельный участок оформляется в собственность



Light industrial* vs склады Big Box**

Сравнительные характеристики и основные различия



Размер блока От 300 м²

Нагрузка на пол От 4 т/м²

Рабочая высота 6–8 м

Шаг колонн Увеличенный или их отсутствие в открытом пространстве блока

Типа процессов



Производство



Склад



Офис



Шоурум



Прочее



Размер блока От 3000 м²

Нагрузка на пол От 8 т/м²

Рабочая высота Не менее 12 м

Шаг колонн 12 x 24 м

Типа процессов



Склад



Офис

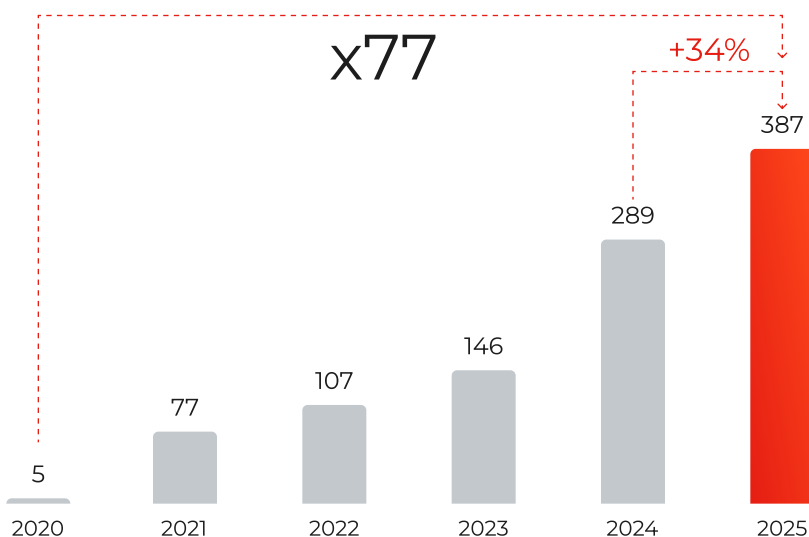
* Объекты, построенные специально под формат light Industrial.

** 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.

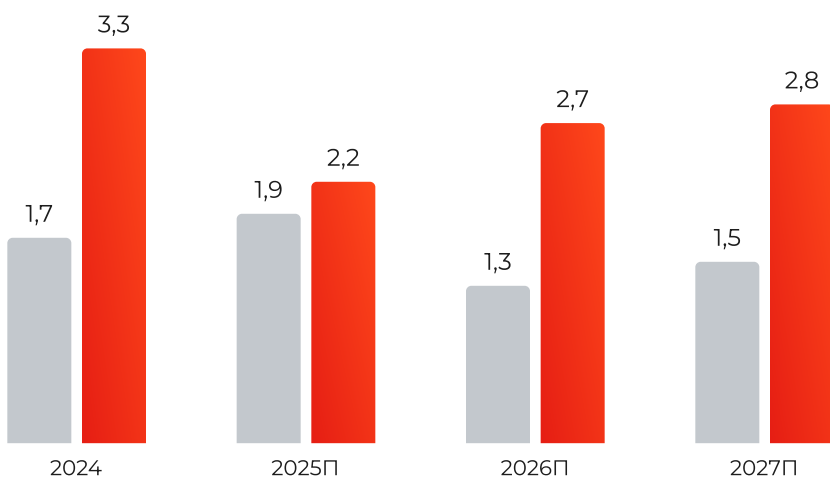
Light industrial — растущий рынок

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



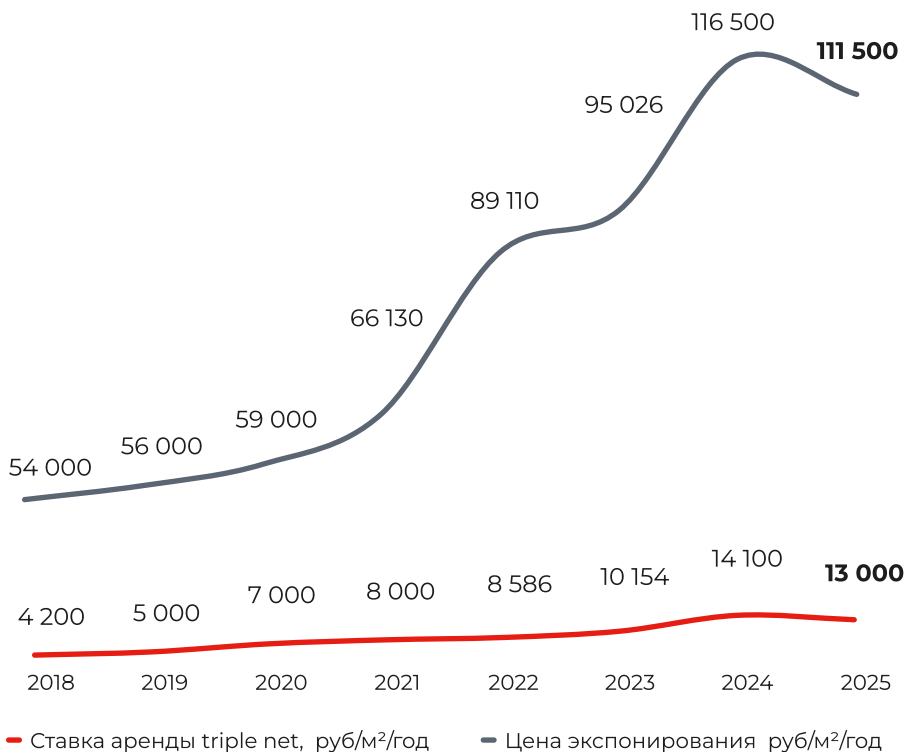
■ Сумма купленных и арендованных площадей, млн м², класса А и В

■ Новое строительство, млн м², класс А и В

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

Стоимость экспонирования* и ставки аренды** на объекты формата light Industrial по итогам 2025 г.

Объекты класса А в Москве и Московской области



+106%



Рост цены экспонирования на объекты light industrial за последние 7 лет

+210%



Рост средневзвешенной арендной ставки на объекты light industrial за последние 7 лет

* Стоимость экспонирования — заявленная продавцом цена размещения объекта на рынке, используемая для определения рыночной стоимости активов фонда (указана без НДС). ** Средневзвешенные ставки аренды на склады класса А указаны без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

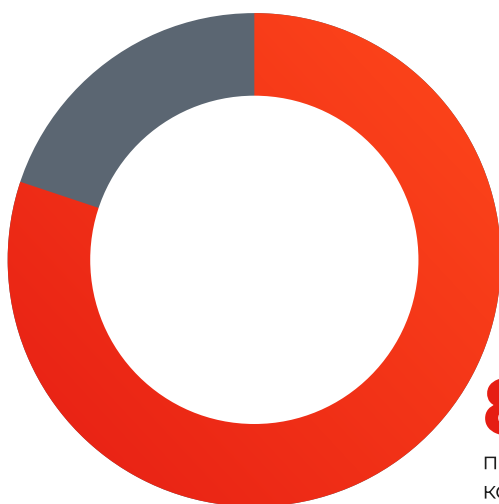
Источник: IBC Real Estate.

Резиденты light industrial*

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

20%

логистические компании



80%

производственные компании



Информационные технологии



Производство косметики



Производство машин и оборудования



Изготовление имплантов



Химические отрасли



Обработка металла



Медицинские изделия и оборудование

Резиденты парков — финансово устойчивые российские и зарубежные предприятия, работающие в различных отраслях промышленного производства

* На аренду и покупку объектов формата light industrial на территории индустриальных парков IC Park от девелопера «Холдинг "Строительный альянс"»

Рост промышленного производства — ключевой драйвер развития light industrial

Бизнесу нужно больше качественной и современной индустриальной недвижимости

Промышленная инфраструктура Москвы, млн м²



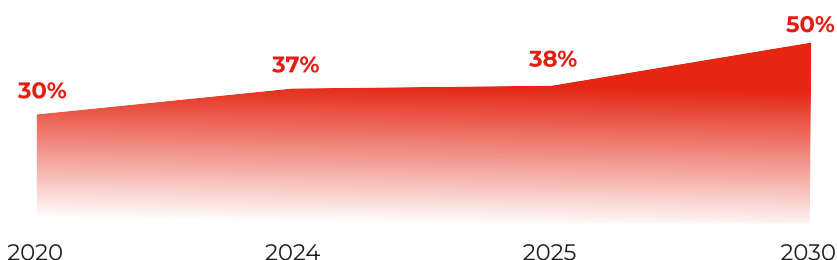
0,85 млн м²
введено в 2025 г.

1,7 млн м²
будет введено в 2025 г.

12,2
млн м²

промышленных площадей будет введено в эксплуатацию с 2026 по 2030 год, т. е. увеличение в ~2 раза существующих промышленных площадей

Доля высокотехнологичных секторов в выручке промышленных предприятий, локализованных на территории города Москвы, %



К 2030 году

Фокус на ускоренное создание и развитие высокотехнологичных производств

Высокотехнологичные отрасли:

- Микроэлектроника
- Фармацевтическая
- Авиакосмическая
- Медицинская

Развитие механизмов КРТ* и МПТ**

Драйверы для нового строительства и предложения объектов light industrial в Московской области

Комплексное развитие территорий

3%

территории Москвы составляют промзоны

52 млн м²

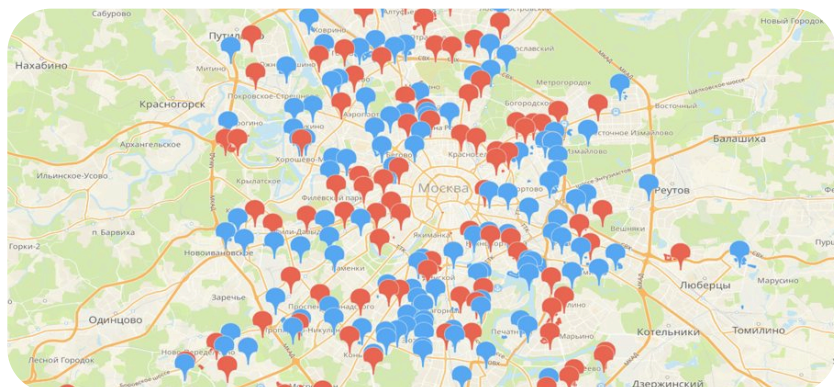
градостроительный потенциал Москвы в рамках КРТ

14 млн м²

потенциал объектов производственного и общественно-делового назначения

17 трлн ₽

потенциальный объем инвестиций в рамках КРТ



 Реализуемые проекты

 Планируемые 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.

* КРТ — комплексное развитие территории.

** МПТ — места приложения труда.

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

Параметры стратегии



Стратегия предназначена для инвестиций в комбинированный фонд

Экспозиция на растущий рынок с колоссальным прогнозируемым спросом

Параметры стратегии

Будущая доходность¹ **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



Инвестиционная цель при выборе фонда²:

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

* 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 (МПАТ) 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

Потенциальные объекты

для инвестирования
в составе ЗПИФа



Industrial City Park «Титан»

Девелопер проекта — Холдинг
«Строительный альянс»

Основные характеристики

Локация

Московская область, Ленинский городской округ

Класс объекта

«А»

Общая площадь парка

83 544 м²

Площадь участка

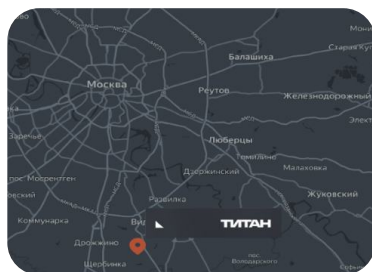
15,3

Расстояние до МКАД

10 км

Расстояние до ЦКАД

30 км



Текущий статус

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



«Альфа Промышленные парки»

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

Основные параметры фонда «Альфа Промышленные парки»*

- Стоимость чистых активов (СЧА) фонда составляет **3,496 млрд Р**
- Расчетная стоимость пая **70 343,11 Р**
- Прирост стоимости пая за год **+39,52%**
- Доля объектов недвижимости составляет **83% СЧА** фонда

ХСА IC Park «Коледино» 21 662,53 м²



«Пройдитесь» по промышленному парку в режиме онлайн

[Объекты инвестиций,
которые можно увидеть](#)



* По состоянию на 30.01.2026.

«Альфа Промышленные парки 2»

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

Основные параметры фонда «Альфа Промышленные парки 2»*

- Стоимость чистых активов (СЧА) фонда составляет **3,929 млрд Р**
- Расчетная стоимость пая **1 204,22 Р**
- Прирост стоимости пая за год **+18,43%**
- Доля объектов недвижимости составляет **90% СЧА** фонда

Недвижимость в фонде:



ХСА IC Park
Есипово
2 650 м²

ХСА IC Park
Есипово II
608 м²

ХСА IC Park
Есипово IV
6 919 м²

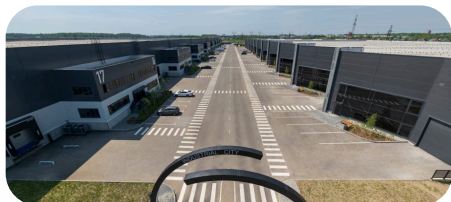
ХСА IC Park
Есипово IV
6 919 м²

ХСА IC Park
Дмитров
5 268 м²

* По состоянию на 30.01.2026.

Объект в фонде «Альфа Промышленные парки»

XCA IC Park «Коледино»



«Пройдитесь» по парку
в режиме онлайн

Объекты инвестиций,
которые можно увидеть

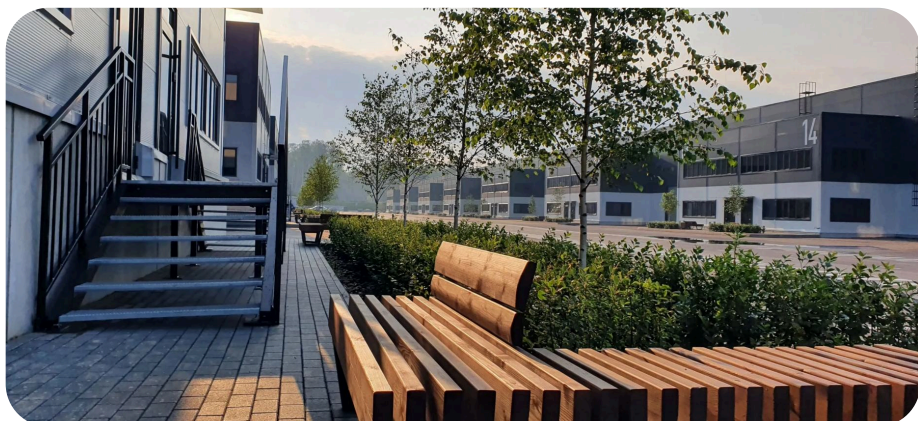


Объекты в фонде «Альфа Промышленные парки 2»

XCA IC Park «Есипово»



XCA IC Park «Есипово II»



Объекты в фонде «Альфа Промышленные парки 2»

XCA IC Park «Есипово IV»



XCA IC Park «Есипово V»



XCA IC Park «Дмитров»



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 № 6101-СД зарегистрированы Банком России 04.04.2024. Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая на 30.12.2025 за 1 мес. 14,70%, за 3 мес. 16,88%, за 6 мес. 16,34%, за 1 год 39,42%.

ЗПИФ комбинированный «Альфа Промышленные парки 2». Правила доверительного управления № 6648-СД зарегистрированы Банком России 12.11.2024. Сведения о приросте расчетной стоимости инвестиционного пая на 30.12.2025 за 1 мес. 4,5%, за 3 мес. 17,22%, за 6 мес. 17,28%, за 1 год 20,77%.

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.