

Стратегия индивидуального доверительного управления

«Альфа Промышленные парки 3.0»

28,8%

Будущая
доходность
за год¹

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.

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



8 метров



4 тонны



КПП



ЦОД

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



Light Industrial

Размер блока	От 300 м ²
Нагрузка на пол	От 4 т/м ²
Рабочая высота	6–8 м
Шаг колонн	Увеличенный или их отсутствие в открытом пространстве блока
Типа процессов	 Производство  Склад  Офис  Шоурум  Прочее



Big Box

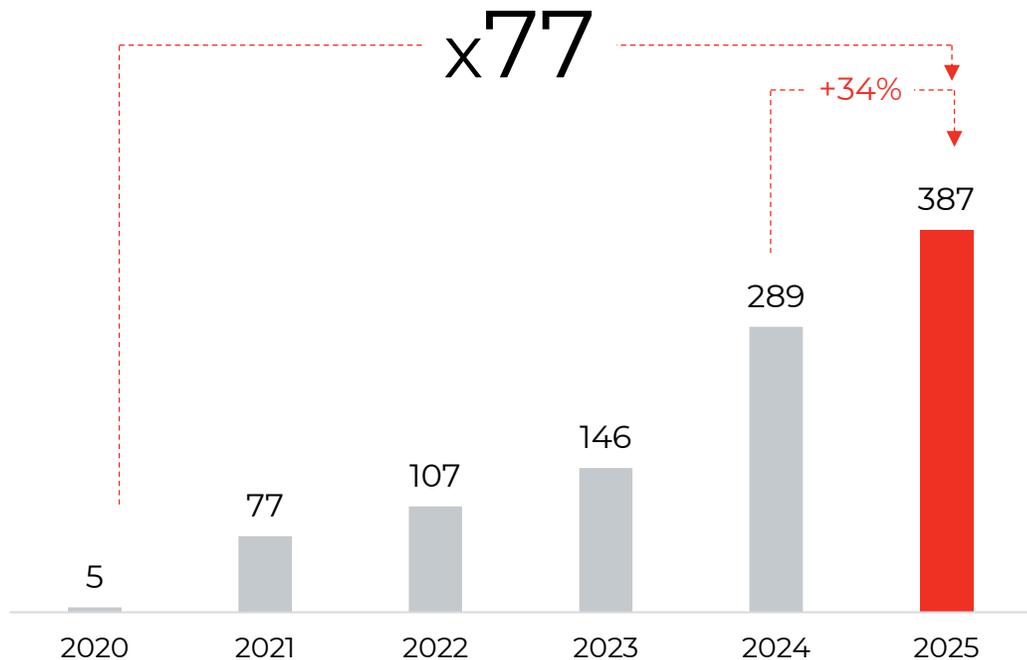
Размер блока	От 3000 м ²
Нагрузка на пол	От 8 т/м ²
Рабочая высота	Не менее 12 м
Шаг колонн	12 x 24 м
Типа процессов	 Склад  Офис

* 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.

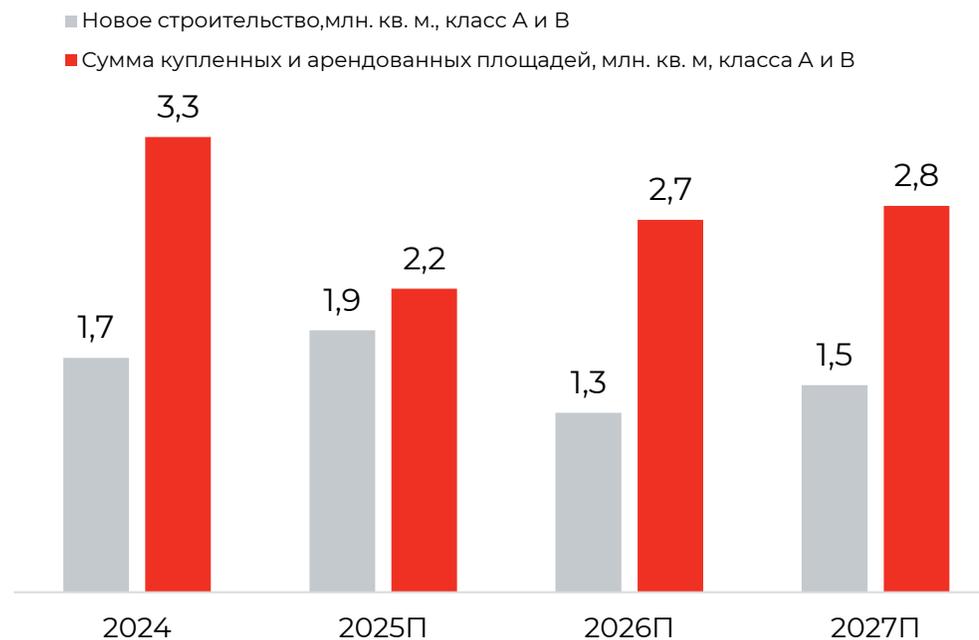
Light industrial — растущий рынок

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

Динамика объемов нового строительства light industrial, тыс. м²



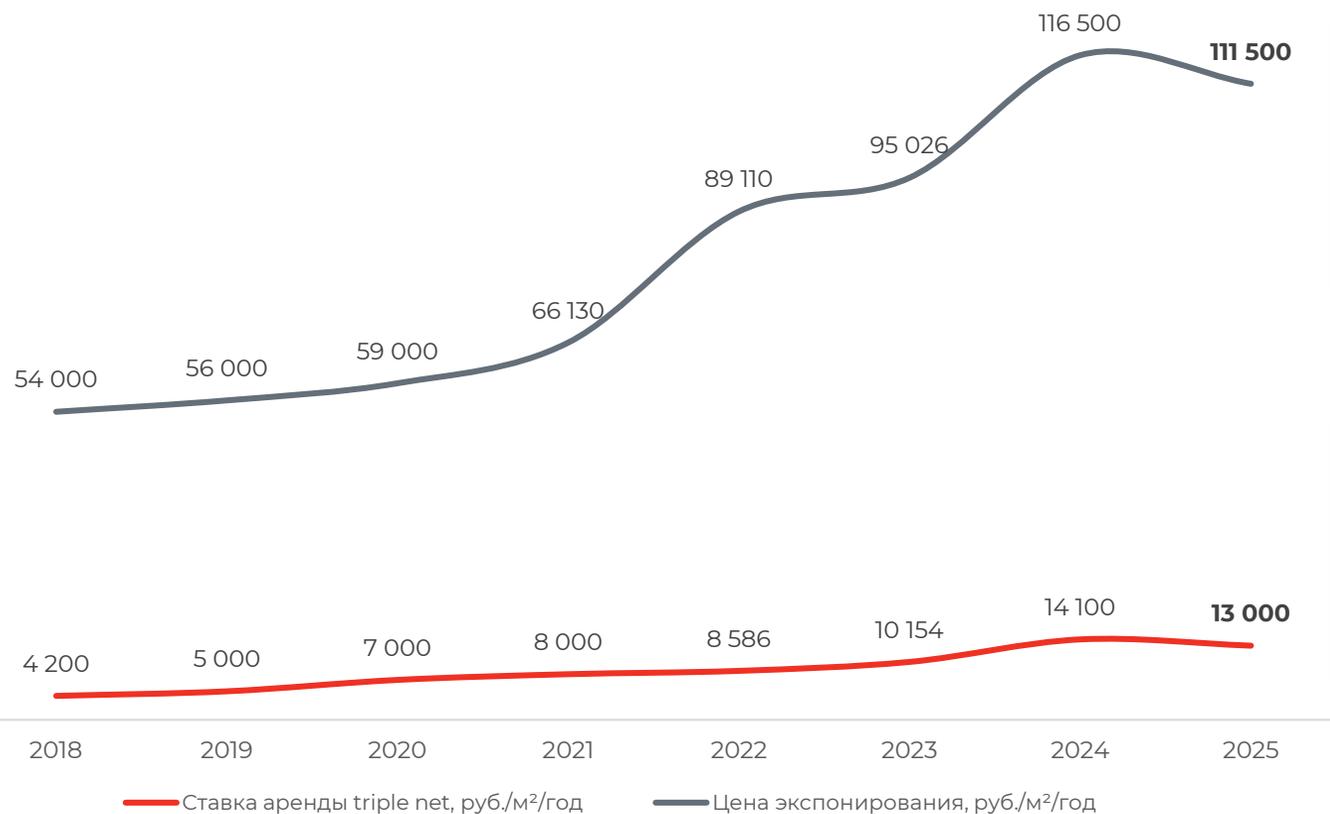
Дефицит площадей light industrial **будет сохраняться** в долгосрочной перспективе



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

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

20%

логистические
компании



80%

производственные
компании

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



Медицинские изделия
и оборудование



Информационные технологии



Производство машин
и оборудования



Изготовление имплантов



Химические отрасли



Обработка металла



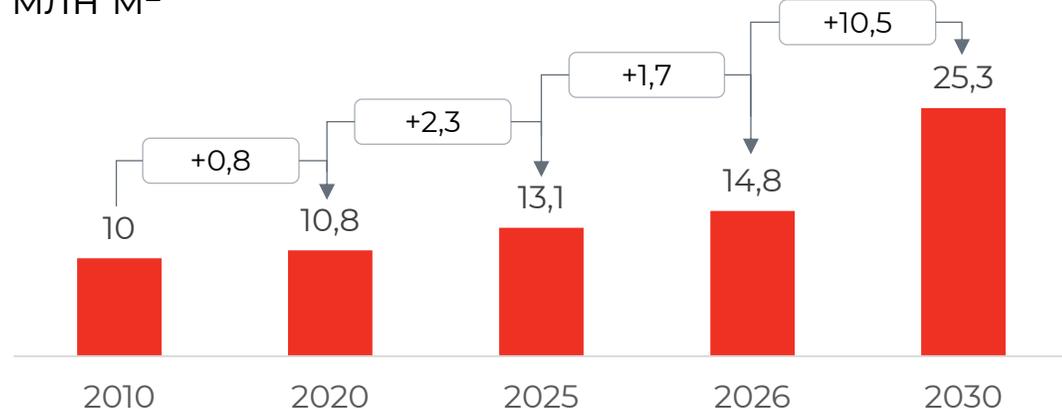
Производство косметики

* 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.

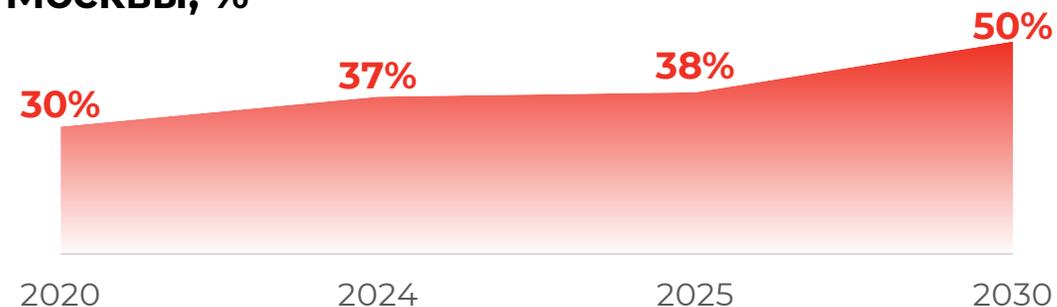


1,7 млн м²
будет введено в 2025 г.

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

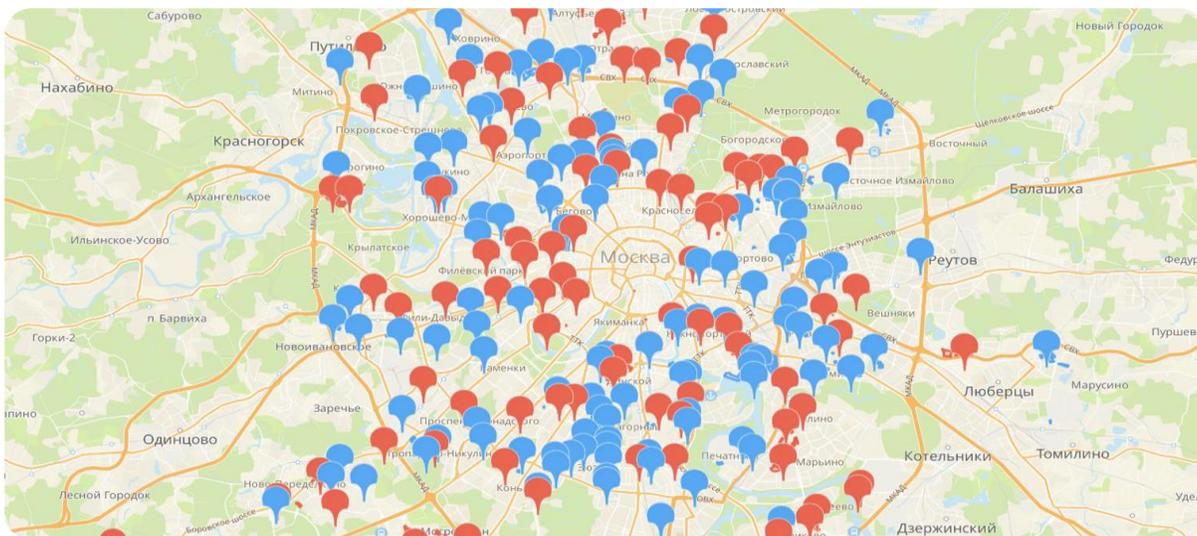
градостроительный
потенциал Москвы
в рамках КРТ

14 млн м²

потенциал объектов
производственного и
общественно-делового
назначения

17 трлн ₽

потенциальный
объем инвестиций
в рамках КРТ



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.

* 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 кредита

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



Инвестиционная цель при выборе фонда²:

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

Будущая доходность за год¹

28,8%

Основной актив

Инвестиционные паи комбинированного ЗПИФа

Валюта инвестирования

RUB

Квалификация

Требуется

Минимальная сумма инвестиций

55 000 рублей

Дополнительные взносы

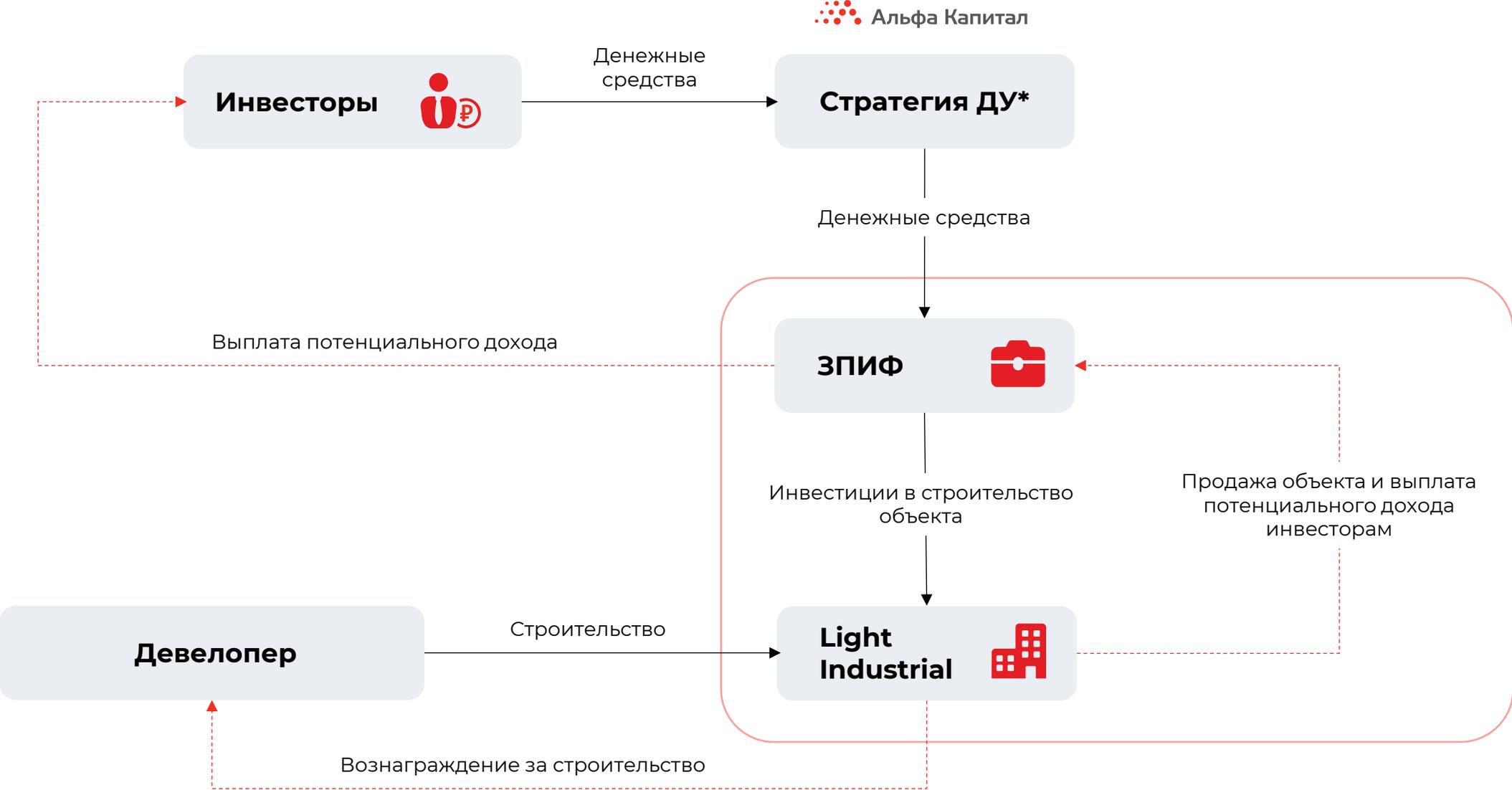
От 55 000 рублей

Срок

До 3 лет

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

Как работает продукт



* Стратегия ДУ — стратегия доверительного управления.

В чем преимущества для инвестора



Проверенный и опытный девелопер

Реализовано более 2,5 млн м² складской и индустриальной недвижимости



Развитие промышленных парков (программы КРТ)

На фоне дефицита цены продаж 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

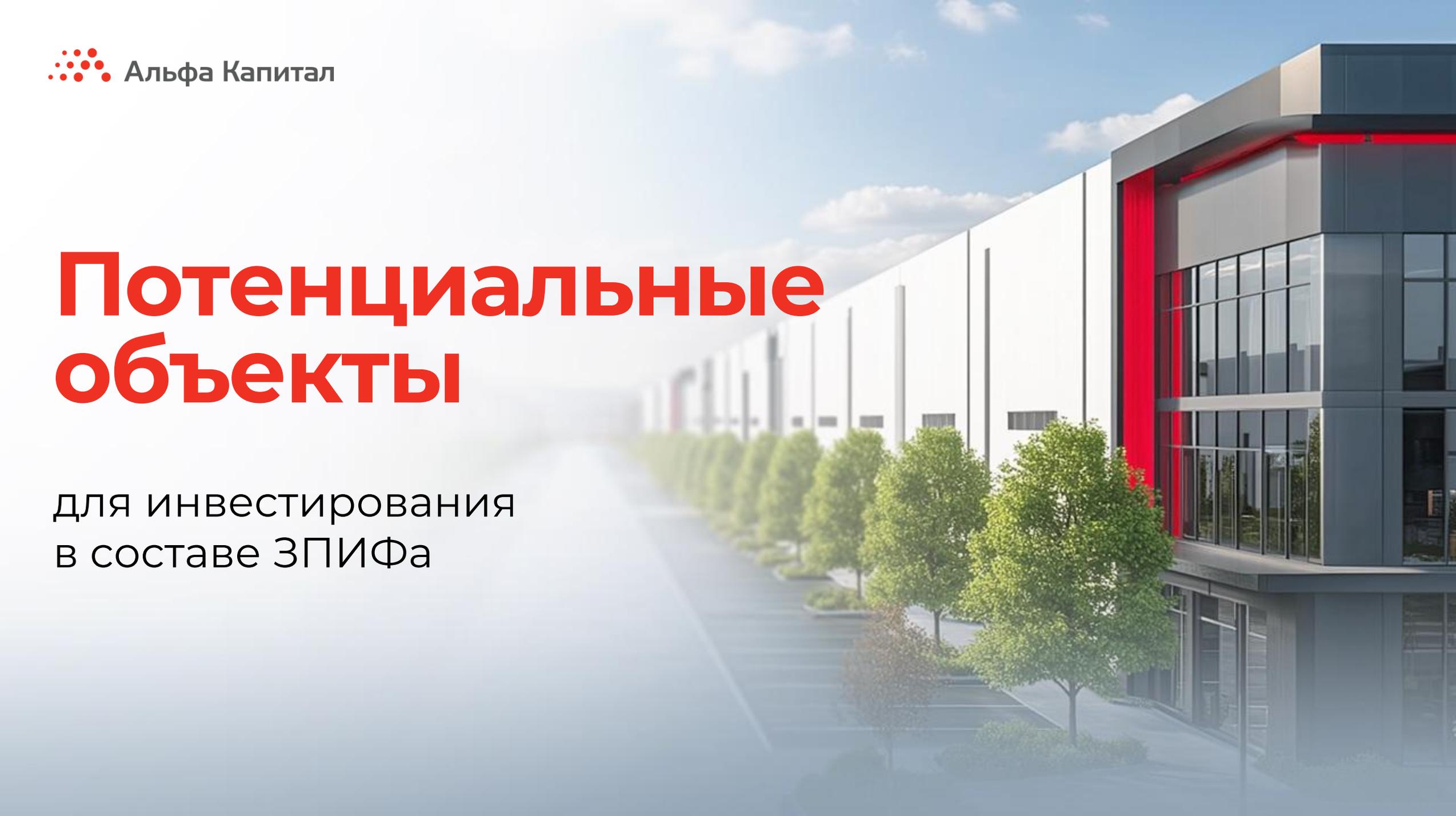


Рост промышленного производства

Существенный рост в Московском регионе начался с активной стадии импортозамещения

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

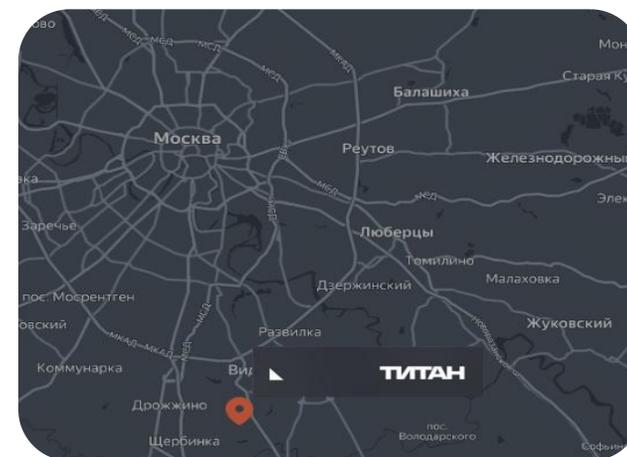
15,3

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» и «Альфа Промышленные парки 2»

Фонды сформированы

Текущий статус по ранее сформированным ЗПИФам в составе стратегий «Альфа Промышленные парки» и «Альфа Промышленные парки 2.0» с аналогичными инвестиционными идеями

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

Недвижимость в фонде:



XCA IC Park «Коледино»
21 662,53 м²

«Пройдитесь» по парку
в режиме онлайн

**Объекты инвестиций,
которые можно увидеть**



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:



**XCA IC Park
Есипово**
2 650 м²

**XCA IC Park
Есипово II**
608 м²

**XCA IC Park
Есипово IV**
6 919 м²

**XCA IC Park
Есипово IV**
6 919 м²

**XCA IC Park
Дмитров**
5 268 м²



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»



Объекты в фонде «Альфа Промышленные парки 2»

XCA IC Park «Есипово II»



Объекты в фонде «Альфа Промышленные парки 2»

XCA IC Park «Есипово IV»



Объекты в фонде «Альфа Промышленные парки 2»

XCA IC Park «Есипово V»



Объекты в фонде «Альфа Промышленные парки 2»

ХСА 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.