

Стратегия индивидуального доверительного управления

# «Альфа Промышленные парки 3.0»

**28,8%**

Будущая  
доходность<sup>1</sup>

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 фонда<sup>2</sup>:

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

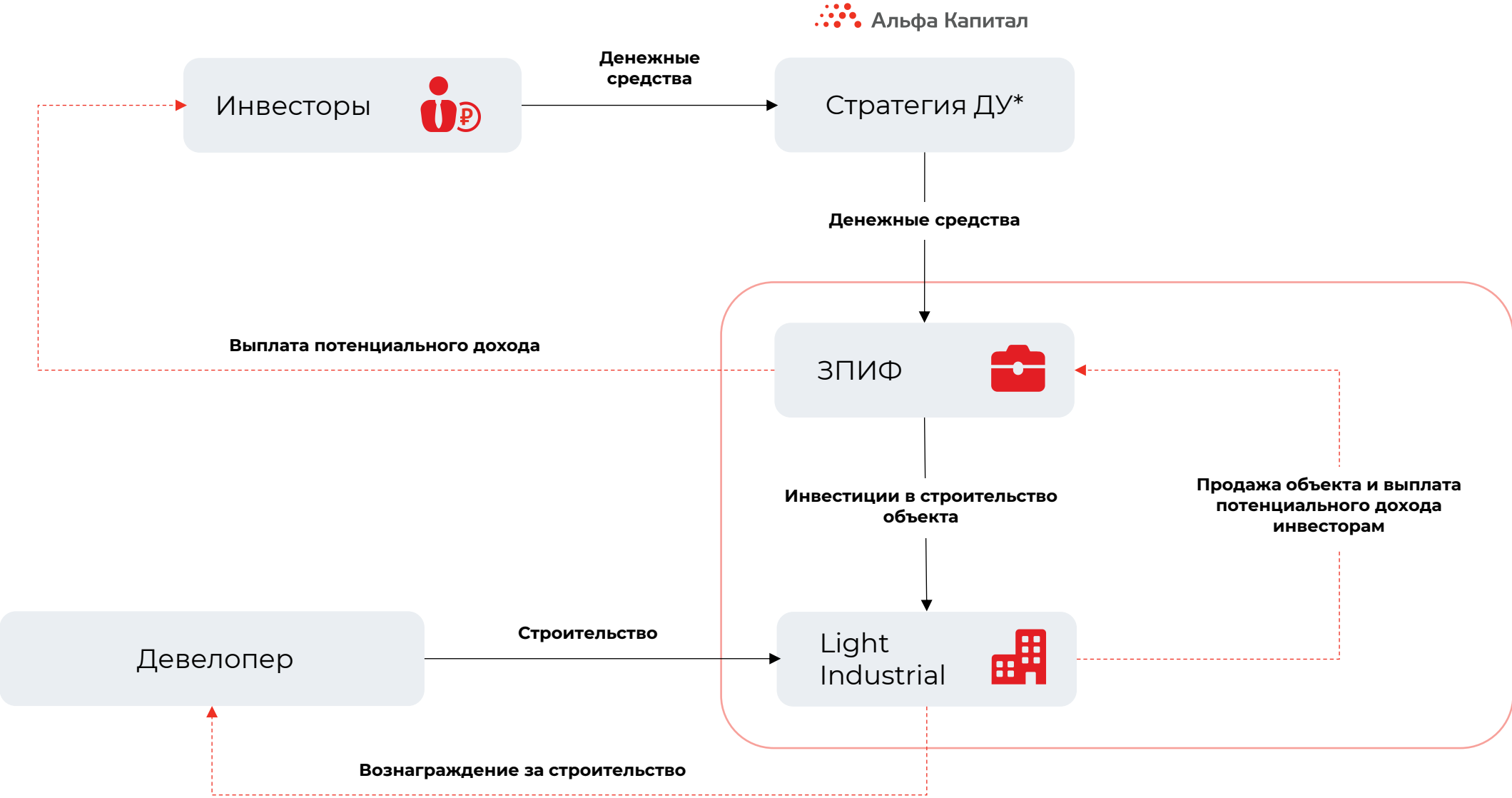
Экспозиция на растущий рынок с колоссальным прогнозируемым спросом

### 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	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 м<sup>2</sup> 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 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
- 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/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-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

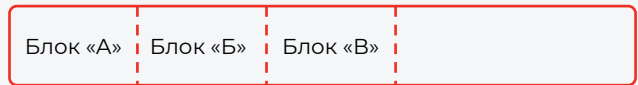


Склад



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



Блок «А» — 1 000 м² в Big Box

### 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

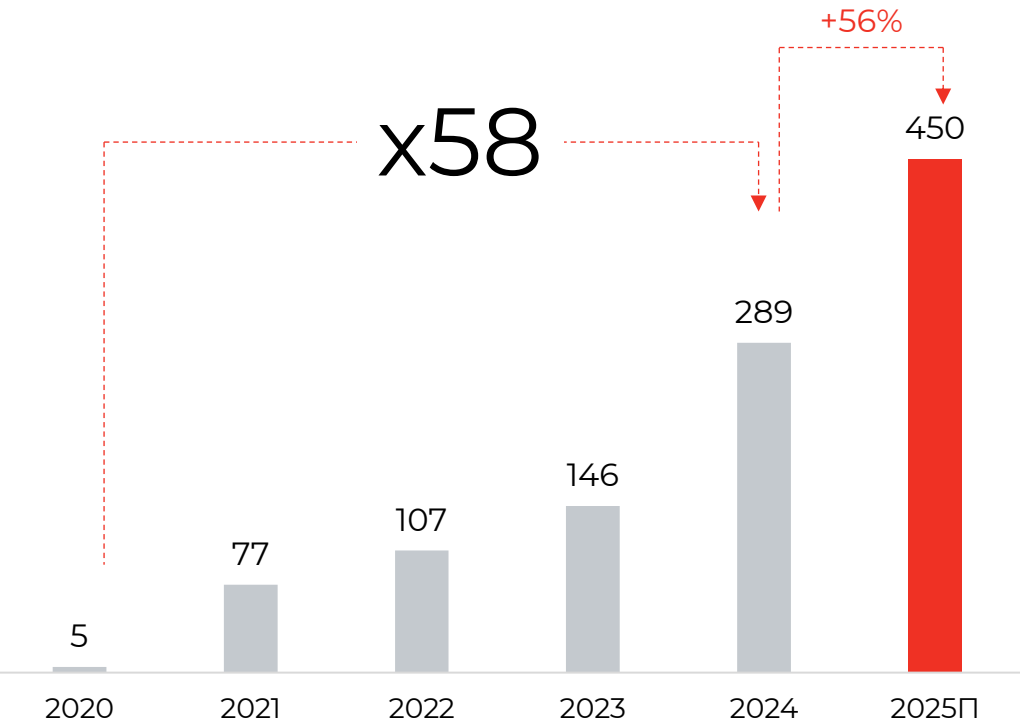
\* Big Box — универсальное помещение для производства или хранения. Доля административно-бытовых помещений не превышает в среднем 10%. В зоне погрузки предусмотрено не менее 1 дока на уровне 1,2 на каждые 1 000 метров площади. В блоке может быть предусмотрен мезонин, который используется как дополнительное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

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

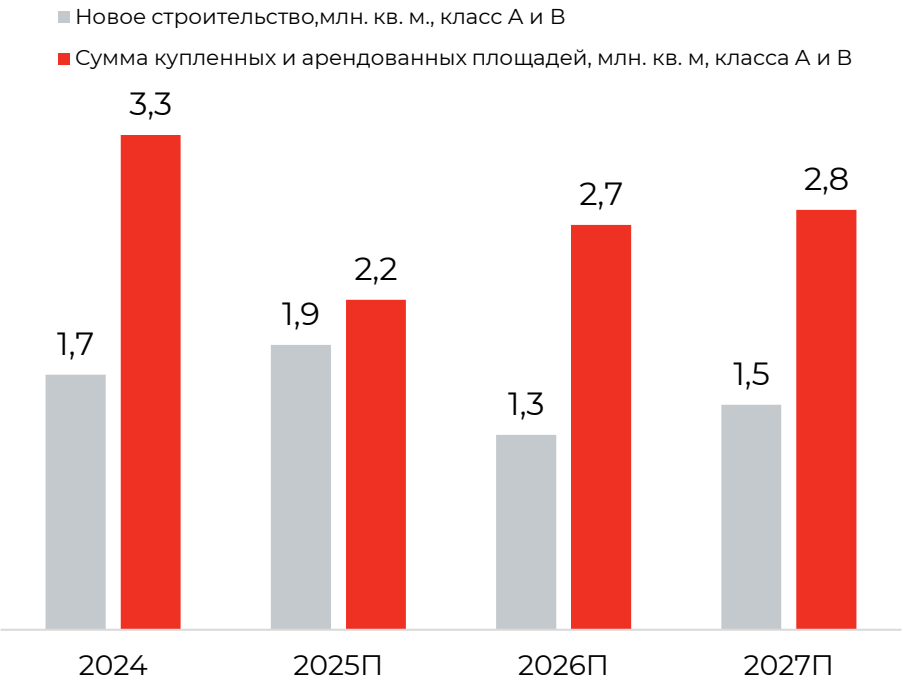
# Рынок light Industrial — растущий рынок

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

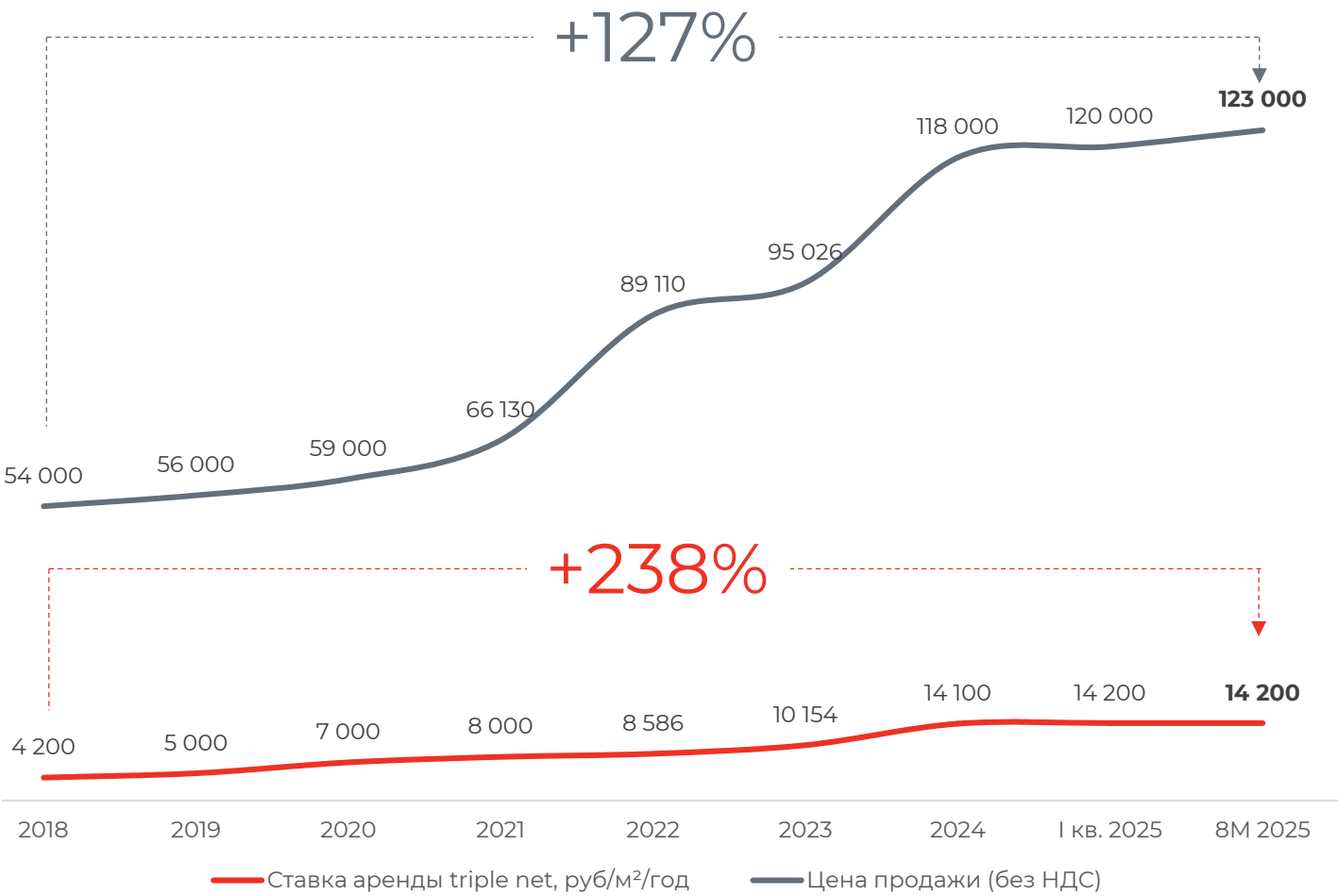


~90% готовых объектов light industrial расположены в Москве и Московской области.

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

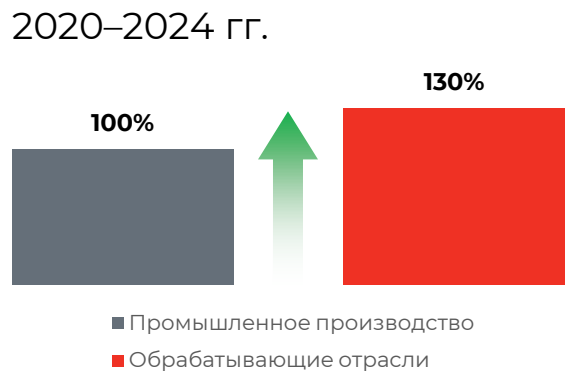
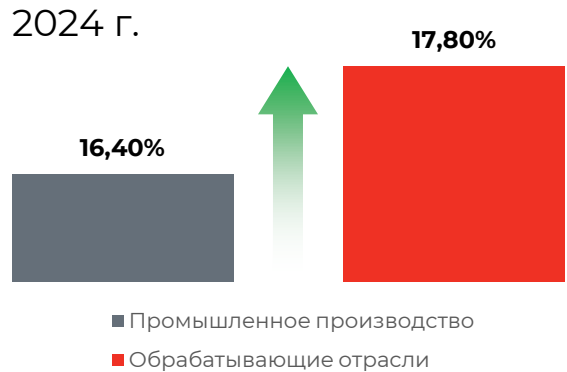
\* На аренду и покупку объектов формата light Industrial. по итогам 8 месяцев 2025 г., по данным IBC Real Estate.

# 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:

 <b>Одежда</b> в 58,3 раза	 <b>Машины и оборудование</b> в 7,5 раза
 <b>Электро-оборудование</b> в 5,7 раза	 <b>Компьютеры, электроника и оптика</b> более чем в 5,4 раза
 <b>Продукты питания</b> в 7,5 раза	 <b>Медицинские изделия и оборудование</b> 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 м<sup>2</sup>

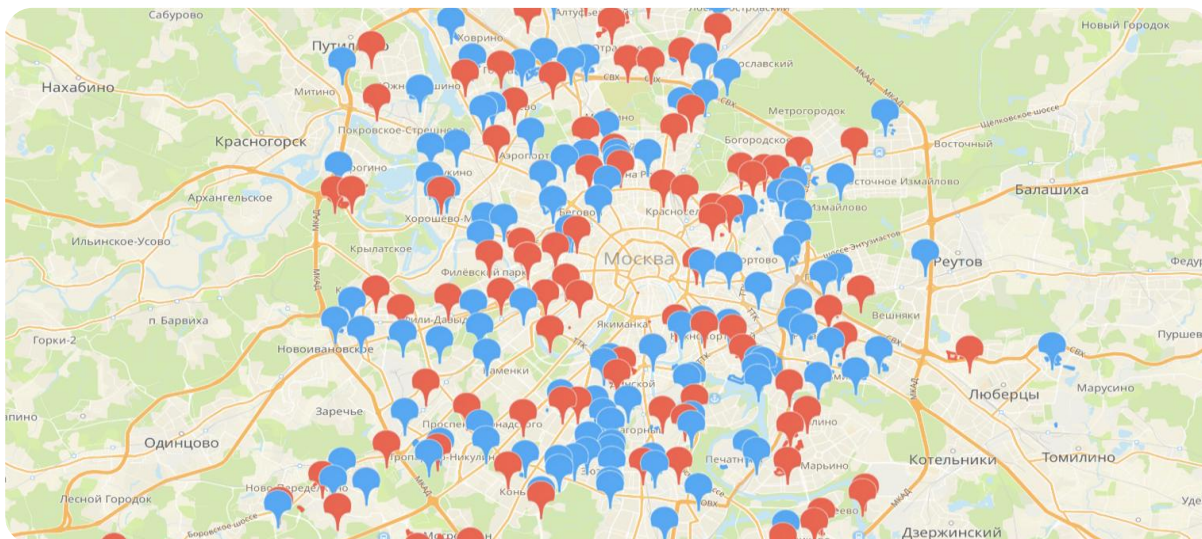
градостроительный  
потенциал Москвы  
в рамках КРТ

**14** млн м<sup>2</sup>

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





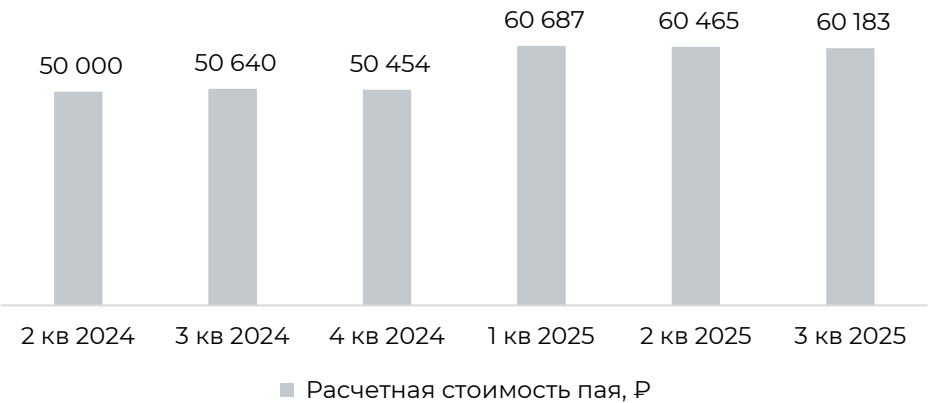
# Альфа Промышленные парки

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**





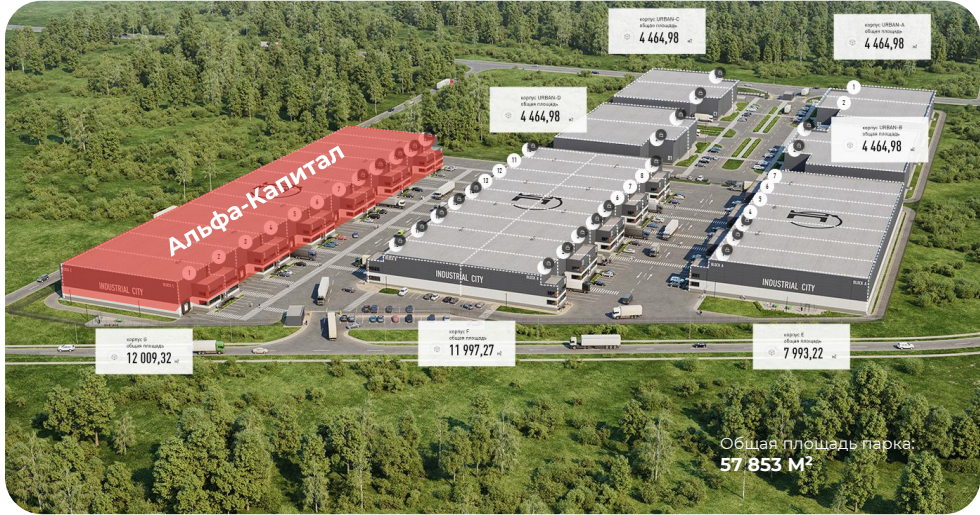
# Альфа Промышленные парки 2

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.

<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 пунктом 7.2 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 в расчетах будущей доходности.

<sup>2</sup> 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](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.