

28,8%Будущая
доходность¹

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 ¹	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 цены продажи на объекты light Industrial выросли на 100%, а цены аренды — на 111% за 5 лет



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 с льготой мотивирует застройщиков рассматривать формат light industrial



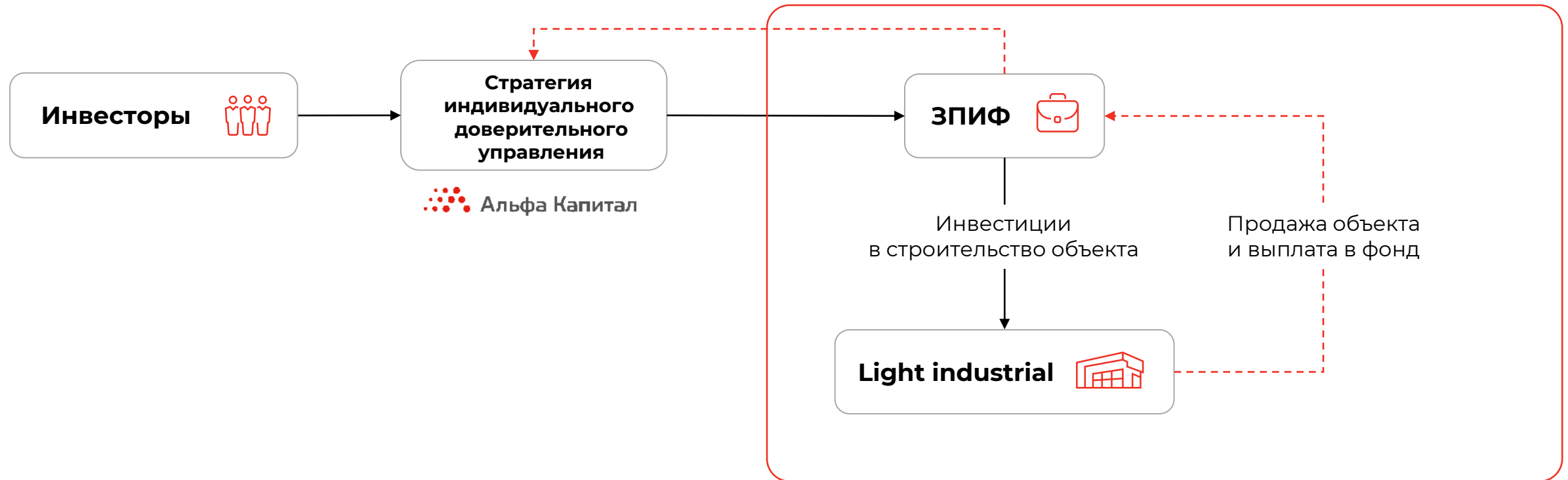
Бурный рост промышленного производства

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 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
- 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/м²
- 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 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
- 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/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» | Блок «Б» | Блок «В»

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.

Примеры реализации light industrial

Industrial City — цифровой промышленный коворкинг от Холдинга «Строительный альянс» (ХСА)

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



6 парков

На территории
Московской области



Сервисы для резидентов:



Мобильное
приложение



Консьерж-
сервис



Цифровая
среда



Спортивные
площадки



Авто-
мойки



Электро-
заправки

планы

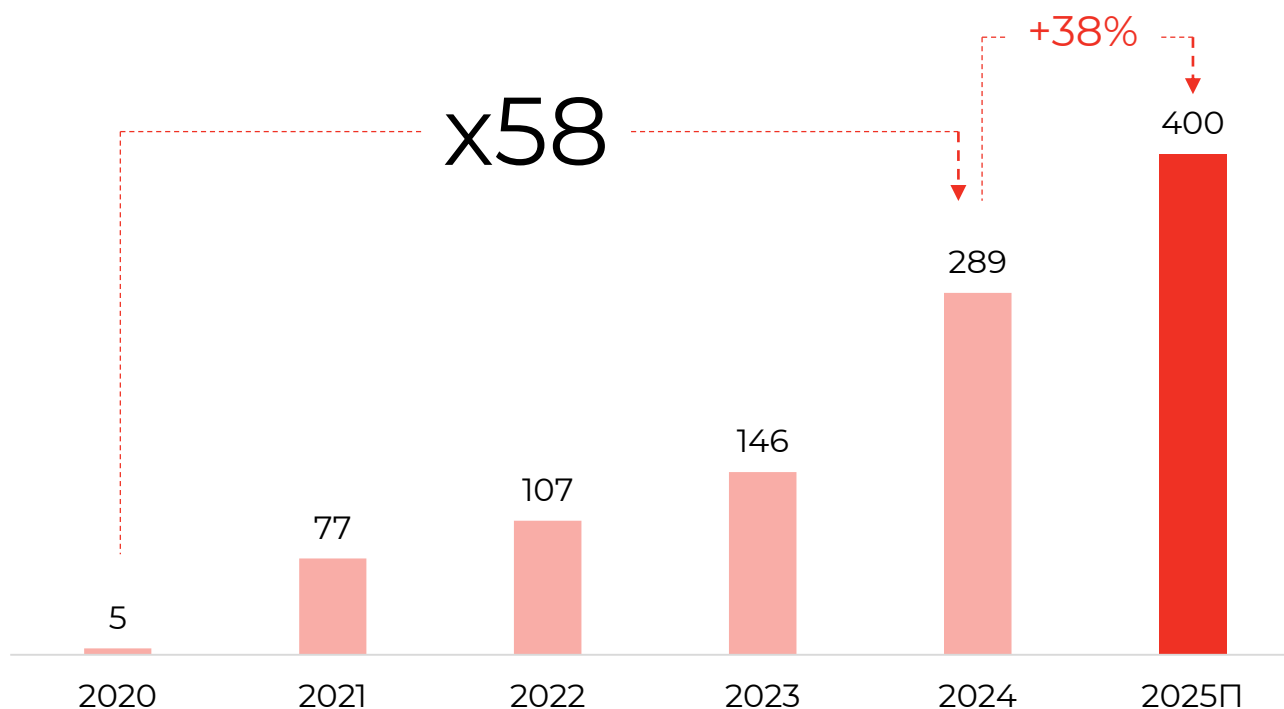
В стадии проектирования **более 1 000 000 кв. м** (Московская область, Санкт-Петербург, Краснодар)

Рынок light industrial в цифрах

Кратный рост нового строительства и дефицит площадей

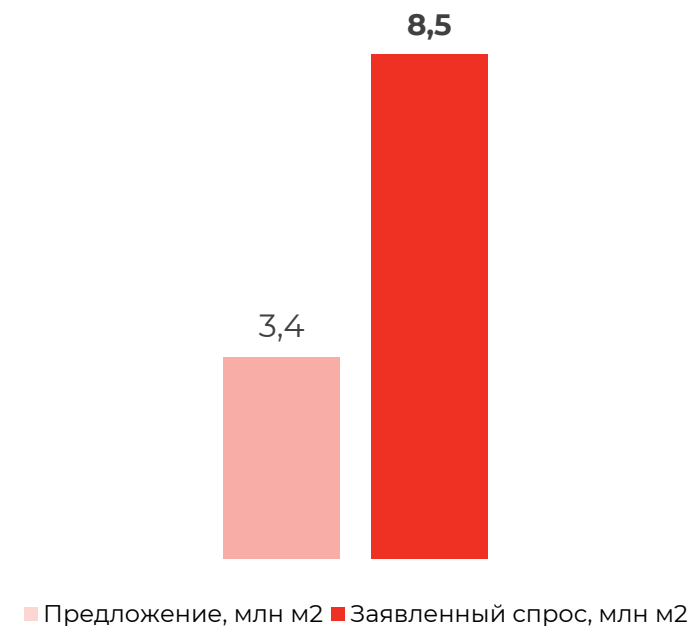
90% готовых объектов light industrial расположены в Москве и Московской области

Динамика нового строительства объектов light industrial, тыс. м²



Прогноз — 2025-2027

Дефицит площадей будет сохраняться в долгосрочной перспективе



Стоимость продажи и ставки аренды растут

Объекты light industrial, класс «А»

Стоимость **продажи***

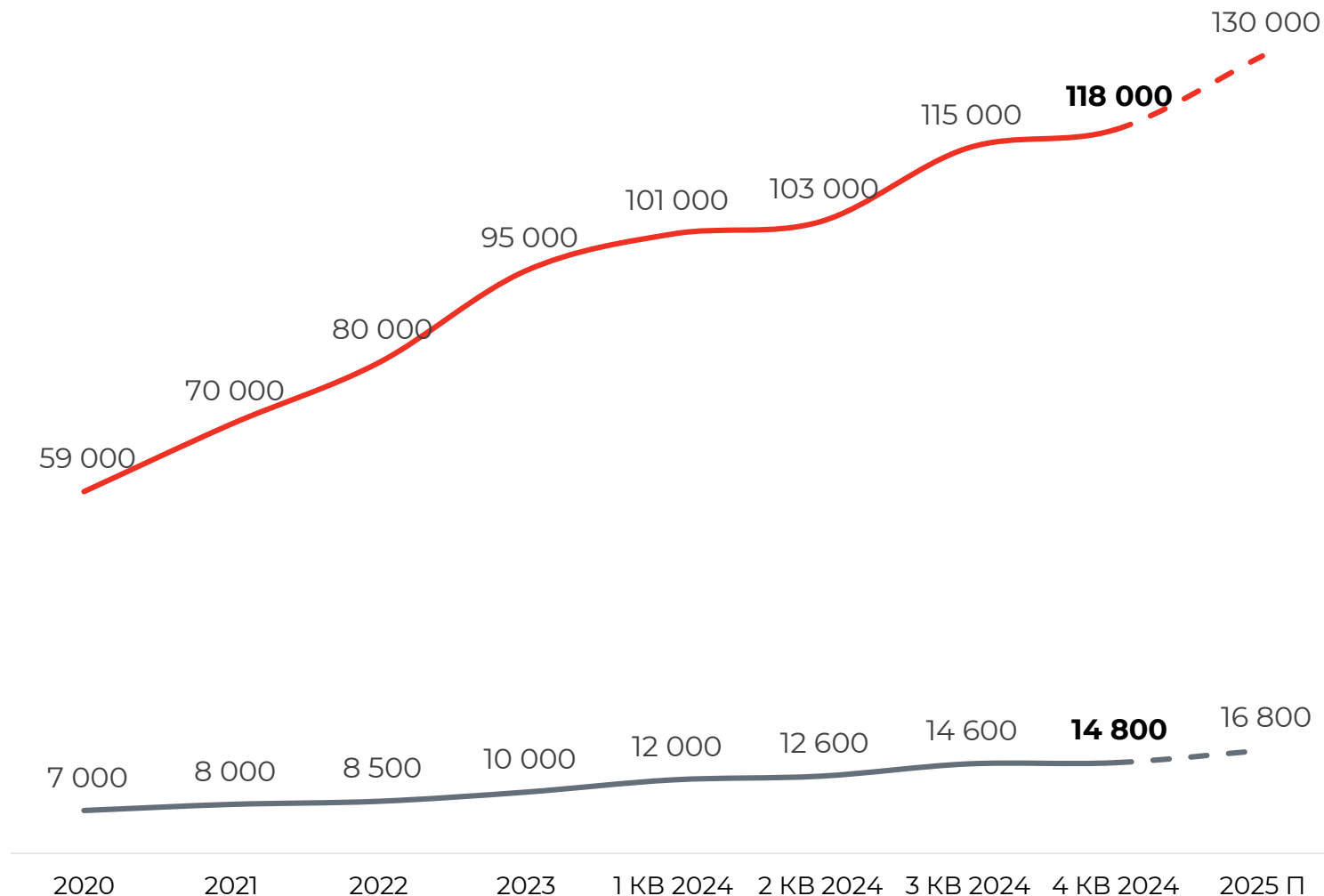
+100%

рост за 5 лет

Стоимость **аренды****

+111%

рост за 5 лет



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

ЗПИФ «Альфа Промышленные парки 2»

Текущий статус по фонду в составе ИДУ «Альфа Промышленные парки 2»

По состоянию на 30.04.2025

Инвестирование в Права требования по предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости

Февраль-2025 — май-2025

Целевой размер инвестиций в ЗПИФ

3,5 млрд Р

Инвесторами передано в оплату паев ЗПИФа:

2,51 млрд Р (67%)

Структура ЗПИФа:

- Депозиты — **36,3%**
- **Права требования по предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости — 63,7%**
(11 блоков, ~11 тыс. м²)



Потенциальные проекты для инвестиций

В рамках ЗПИФа в составе ИДУ «Альфа Промышленные парки 2»



Первый девелоперский цикл в ЗПИФе

Industrial City, Есипово-5 (Московская область)

Площадь индустриального парка

65 тыс. м²



Второй девелоперский цикл в ЗПИФе

Industrial City, Жуковский (Московская область)

Площадь индустриального парка

247 тыс. м²

ЗПИФ «Альфа Промышленные парки»

Текущий статус по ранее сформированному фонду с аналогичной инвестиционной стратегией



По состоянию на 31.03.2025

- По состоянию на 31.03.2025 стоимость чистых активов фонда составляет **3,016 млрд Р**
- Права требования по предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости составляют 97% стоимости чистых активов фонда
- Расчетная стоимость пая (РСП) составляет 60 686,66 рубля, **прирост составил 20,51%** в марте 2025 г. (03.03.2025–31.03.2025)
- Стоимость прав требования по предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости по состоянию на **31.10.2024** составляла **2,412 млрд руб.** (22 блока, ~22 тыс. м²)
- Стоимость прав требования по предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости по состоянию на **31.03.2025** составляла **2,929 млрд руб.** (22 блока, ~22 тыс. м²)



Рост промышленного производства в Москве

Бизнесу нужно больше качественной и современной индустриальной недвижимости

Быстрорастущий промышленный сектор Москвы — важнейший фактор обеспечения технологического лидерства страны.

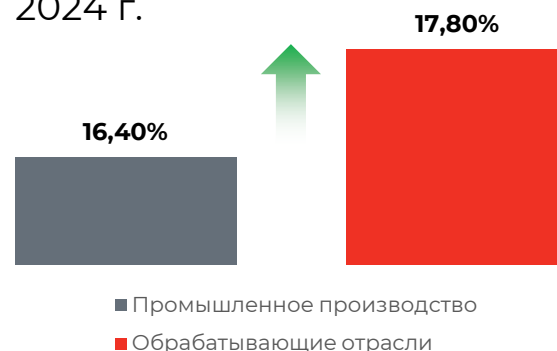
И в минувшем году московские производители продолжили наращивать выпуск продукции.

В 2024 г. **индекс промышленного производства обрабатывающих отраслей вырос на 17,8 %** по сравнению с 2023 г.

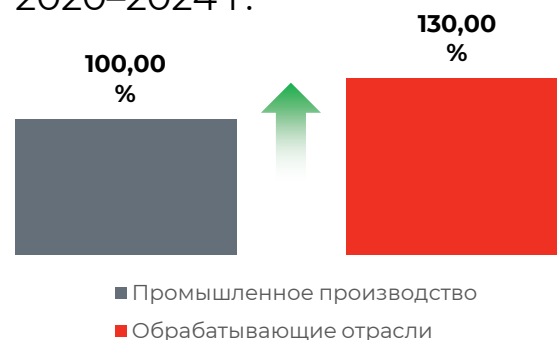
А за последние пять лет он увеличился в 2,3 раза.

О развитии московской промышленности в цифрах

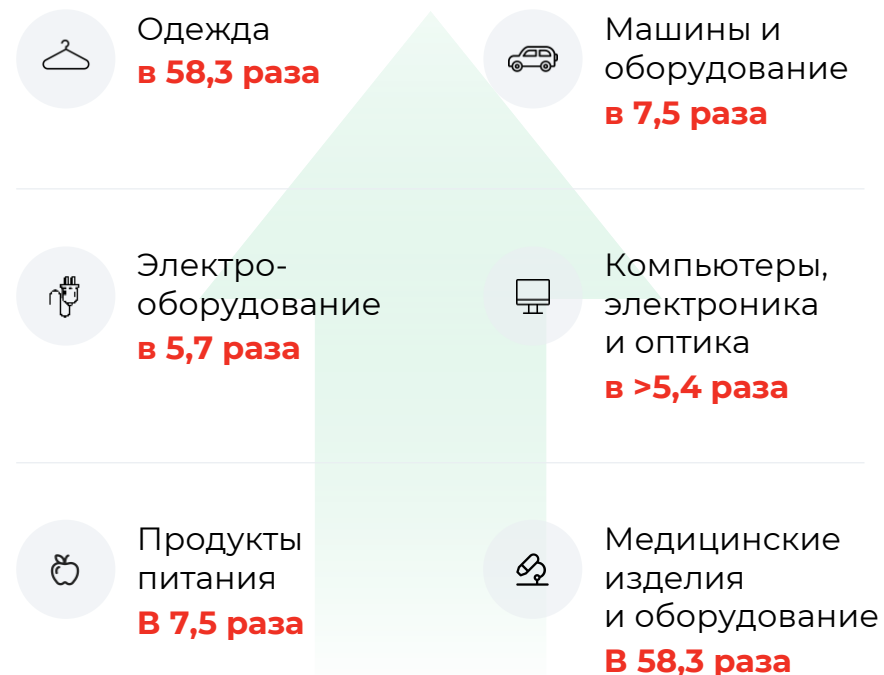
2024 г.



2020–2024 г.



За пять лет выросло производство:



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

Драйверы для нового строительства и предложения объектов light industrial

Комплексное развитие территорий (КРТ)

17%

территории
Москвы составляют
промзоны

68 млн м²

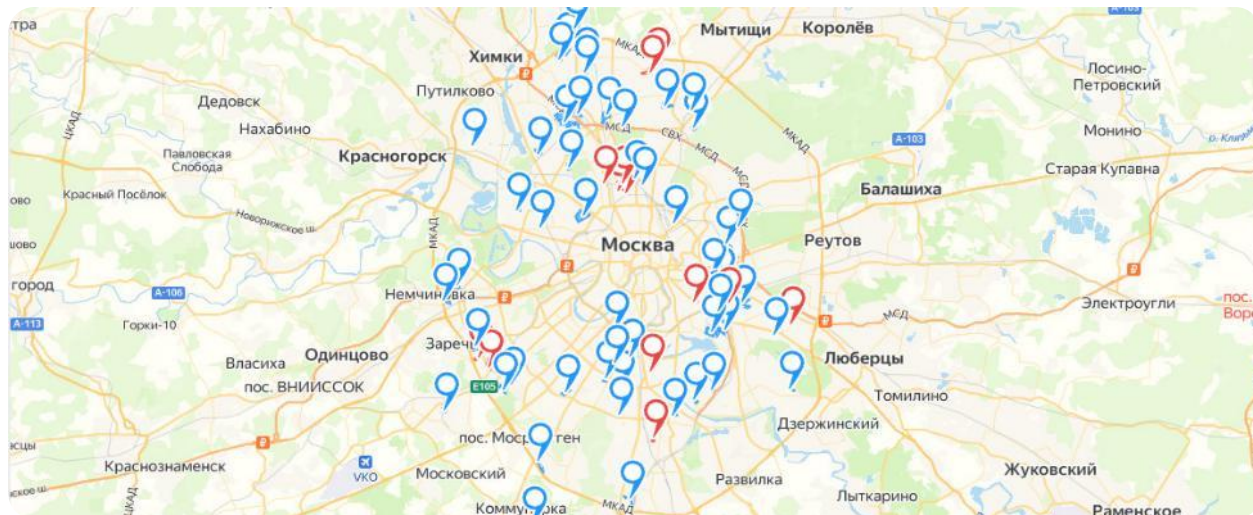
градостроительный
потенциал Москвы
в рамках КРТ

4 млн м²

потенциал
объектов
промназначения

22 трлн ₽

потенциальный
объем инвестиций
в рамках КРТ



Планируемые
проекты

Реализуемые
проекты

Места приложения труда (МПТ)

~898 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

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.

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 пунктами 7.1 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.

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.

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 31.03.2025: за 1 мес. 20,51%, за 3 мес. 20,28%, за 6 мес. 19,84%.

Инвестиционные паи ЗПИФ комбинированный «Альфа Промышленные парки» и ЗПИФ комбинированный «Альфа Промышленные парки 2» предназначены 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.