

Современные Фонды Недвижимости

Розничные инвесторы,
новые способы
коммуникации

март 2026



Кто мы?

Профессиональный
управляющий, который думает
о своих клиентах

No.1

на рынке

по объему активов в розничных ЗПИФ,
инвестирующих в недвижимость

>87% Доля рынка
розничных ЗПИФ*

~172 тыс.
пайщиков*

>3,5 млн м²
Площадь всех объектов*

*Данные на 01 ноября 2025 года.

**Расчет проведен по методике без включения в выборку ЗПИФ для КИ. При расчете по методологии с учетом включения фондов, паи которых предназначены для квалифицированных инвесторов доля СФН составляет 70,1%.

СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ
НЕДВИЖИМОСТИ

41 объектов в
розничных
ЗПИФ

35 складских
объекта

2 бизнес-
центр

3 торговых
центра

1 центр
обработки
данных

~460 млрд руб.

Актуальность недвижимости

01

Генерация
регулярного
пассивного дохода

02

Защита капитала
от инфляции

03

Рост капитала

04

Диверсификация
инвестиционного
портфеля



Недвижимость – это фундамент
на котором стоит дом инвестиций

Какие факторы влияют на рентный доход:

- 01** Локация
- 02** Класс объекта
- 03** Состояние и отделка
- 04** Качество арендатора
- 05** Срок аренды
- 06** Эффективность управления



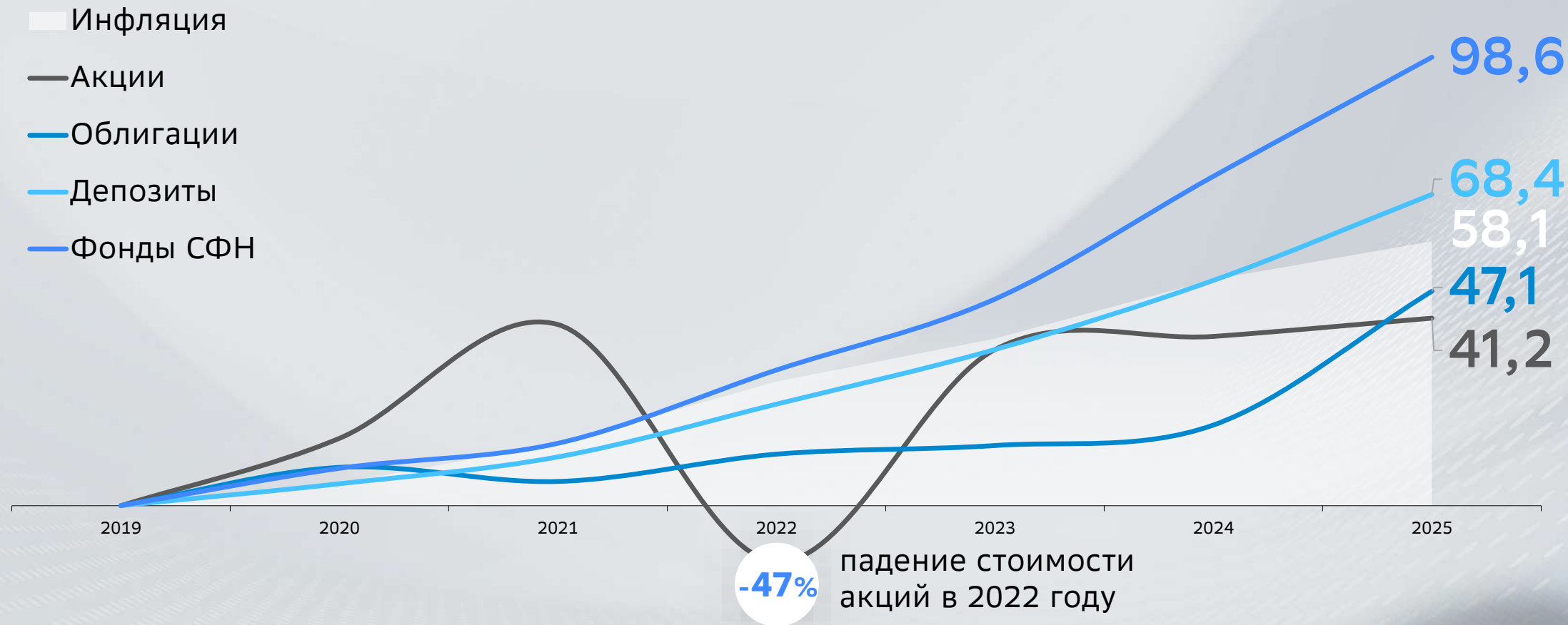
Какие факторы влияют на потенциальный рост:

- 01** Экономическое развитие региона
- 02** Демография
- 03** Дефицит предложения
- 04** Процентные ставки



Качественная недвижимость на долгосрочном горизонте опережает альтернативные инструменты

Доходность классов активов vs инфляция, накопленным итогом в %



Облигации портфель сделан по результатам индексов RGBITR и RUCBTRNS в соотношении 50/50; Акции индекс MCFTR; Депозит ставка RUONIA; Инфляция – ИПЦ Росстат; Фонды СФН – розничные фонды СФН и УКП

Объекты для инвестиций.

Коммерческая недвижимость класса «А»



Премиальные бизнес-центры:

устойчивый актив в сердце
деловой активности



Складские комплексы:

драйвер эпохи e-commerce
с рекордным спросом



Центры обработки данных:

инфраструктурный актив
цифровой экономики



Высокая доходность



**Доступно только для
крупных инвесторов**



Минимальные риски

Как работает Фонд?

Формирование

Продажа паев
фонда



Реализация инвестиционной стратегии

Управление
активами Фонда

Выплата
ежемесячного дохода
пайщикам Фонда*

Продажа
объекта
недвижимости



Прекращение

Выплата средств
пайщикам



Досрочный выход из фонда:

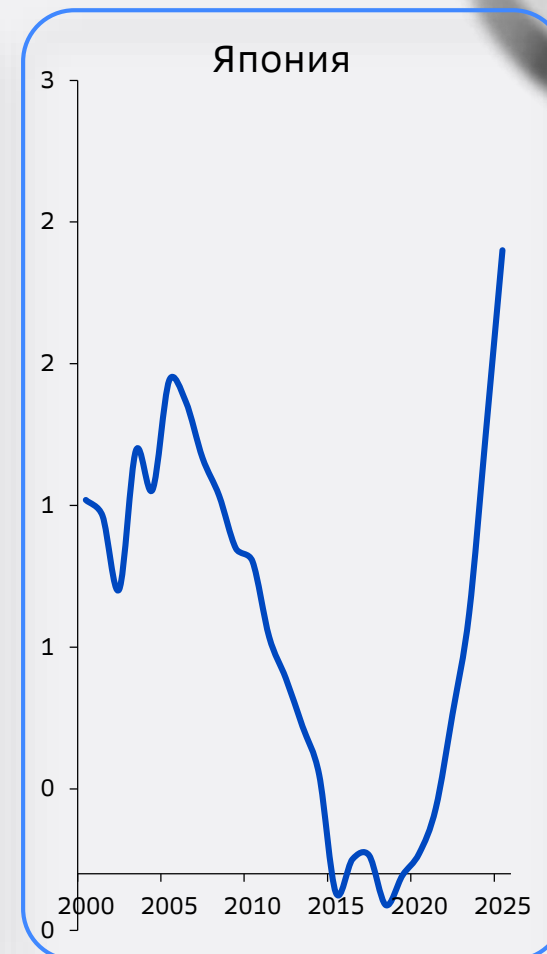
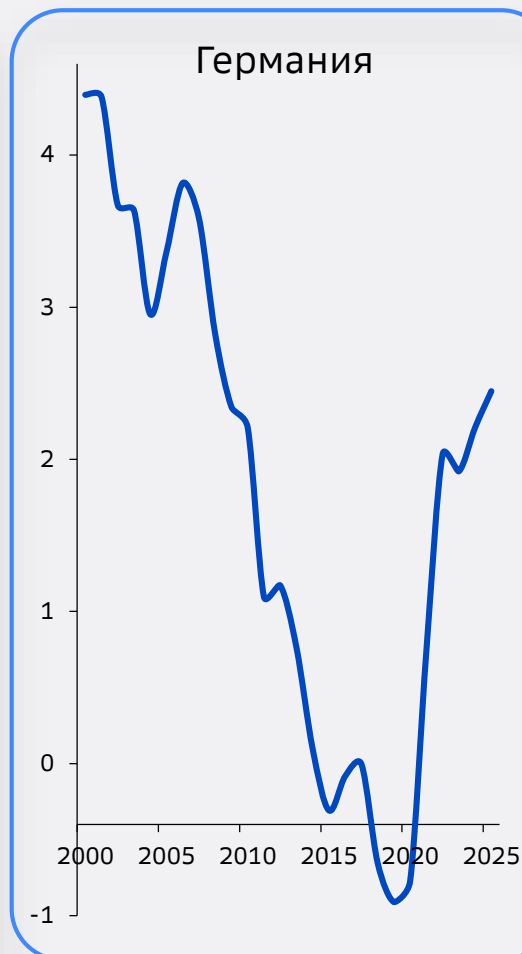
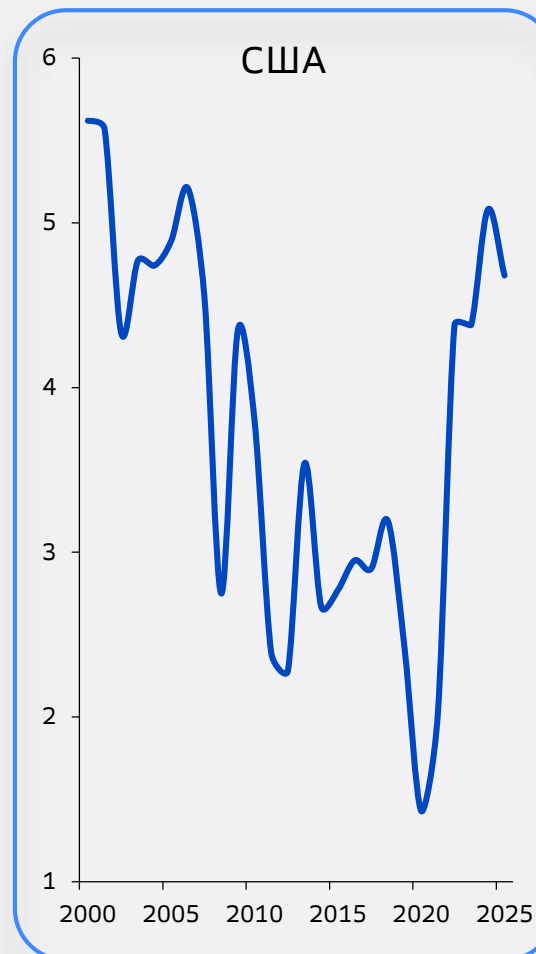
Планируется запуск альтернативного вторичного рынка, на котором пайщик сможет реализовать паи с фиксированным дисконтом – запуск процесса ожидается по окончании стадии формирования фонда

Контекст



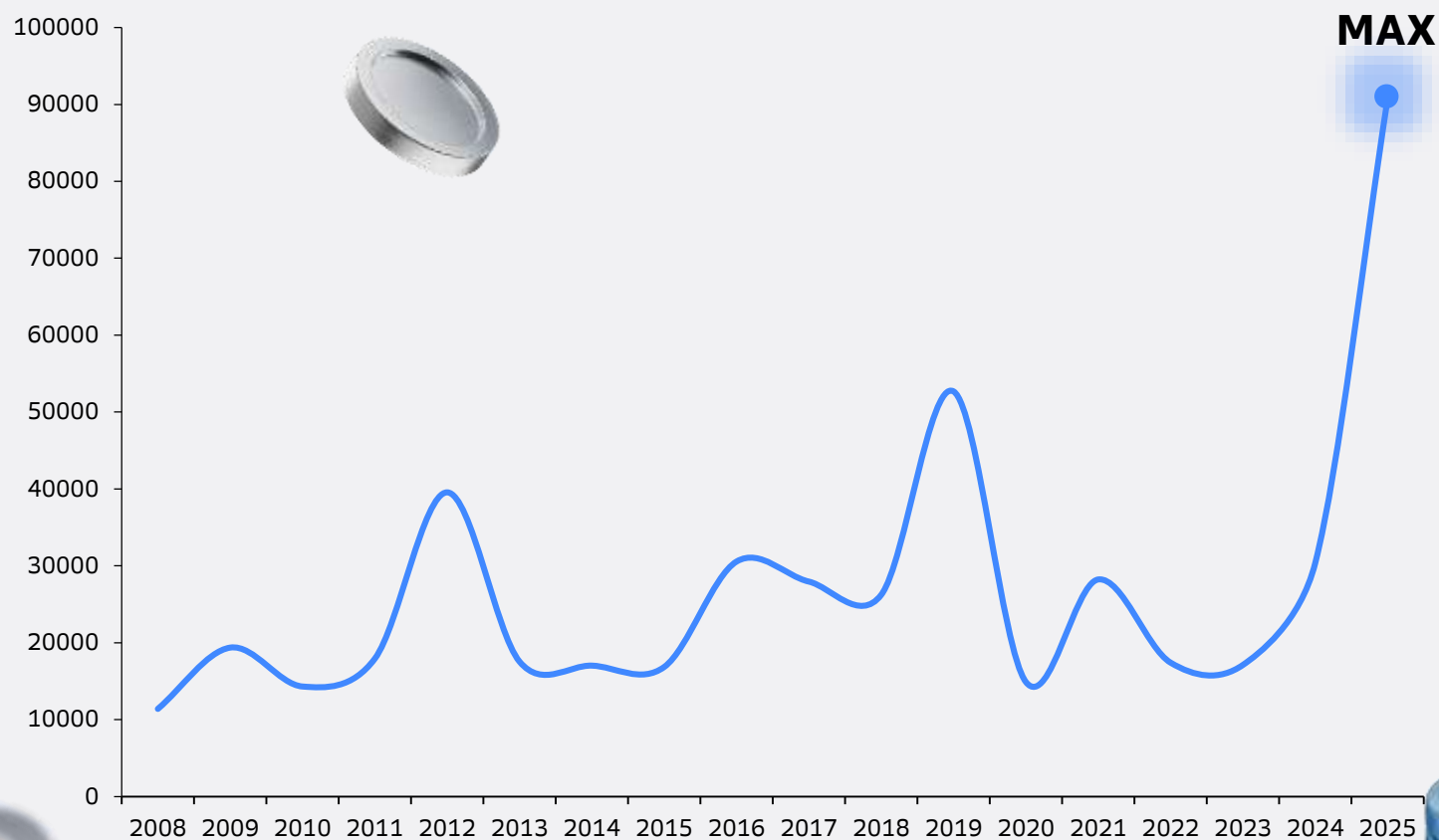
Мир также переживает эпоху высоких ставок – ставки на максимумах за 10-15 лет

Доходность
10-летнего
суверенного
долга



Уровень неопределенности в мире на историческом максимуме

Индекс мировой неопределенности



В 2026, несмотря на снижение ключевой ставки, ожидаем умеренный рост

Ключевые экономические показатели, прогноз 2026

~1%

Темп роста ВВП

-5-6%

Инфляция

~12%

Ключевая ставка

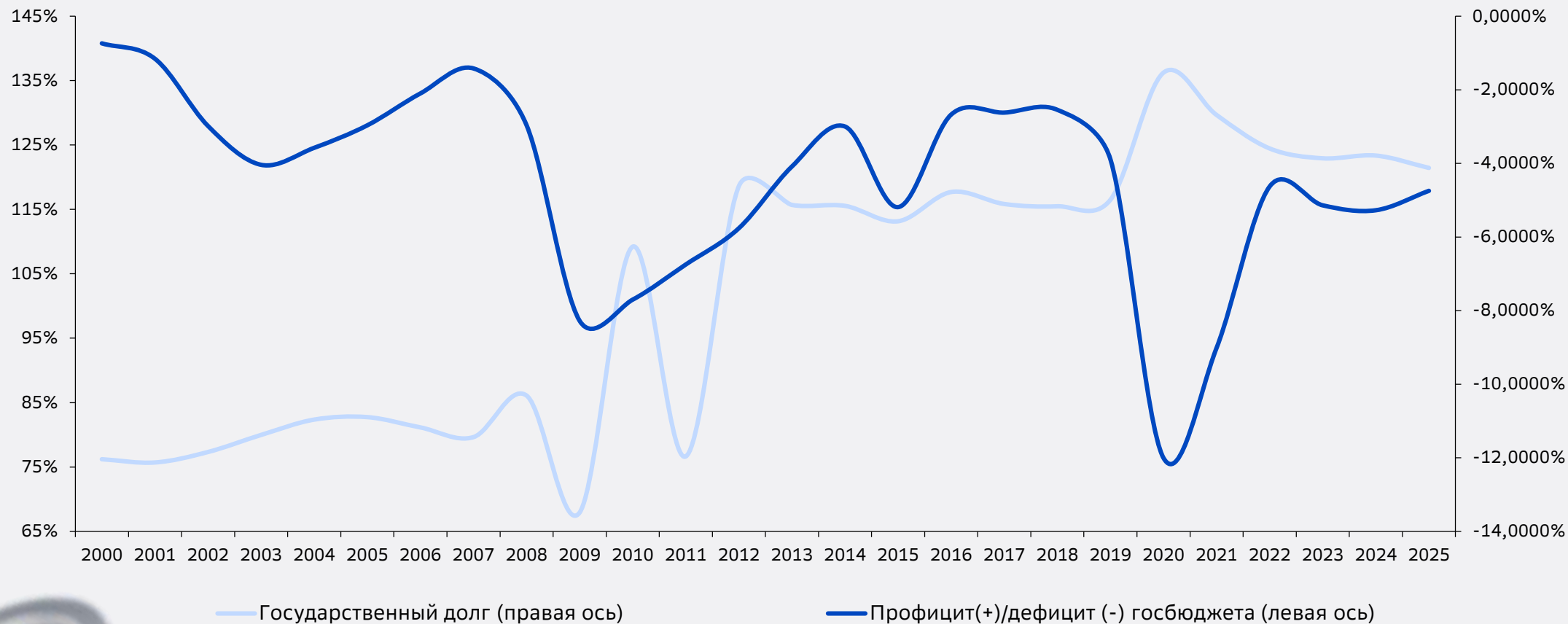
~10%

Темп роста
кредитования



Мир в состоянии высокого госдолга при дефиците бюджетов

Долговая нагрузка G7, % от ВВП

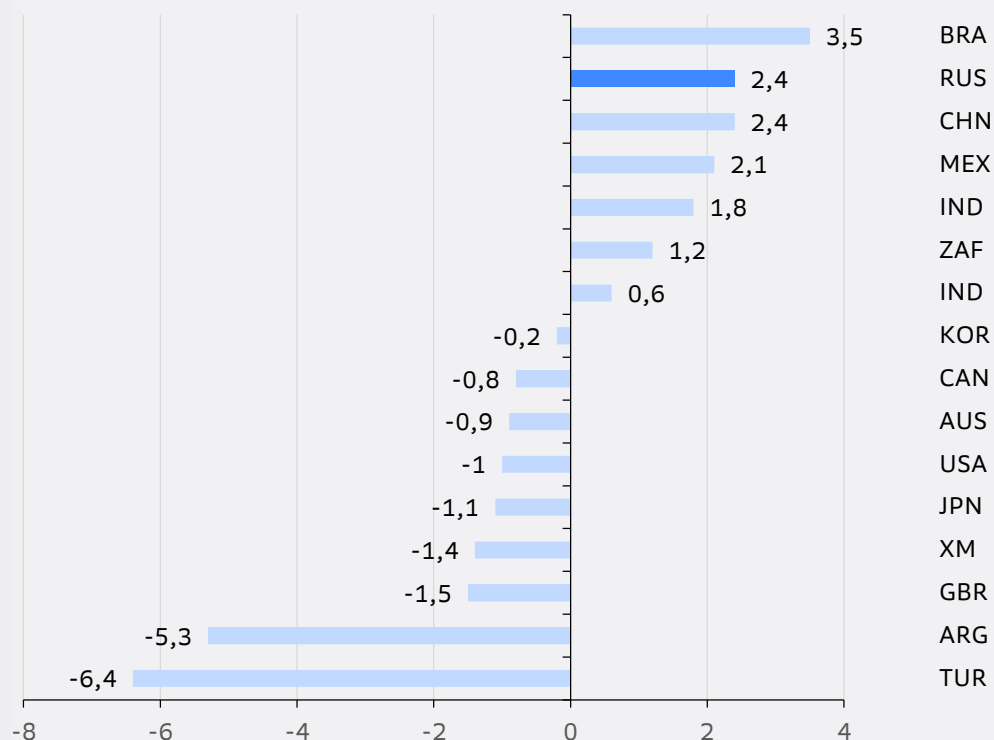


Капитал дороже повсюду – даже в резервных валютах ставки становятся положительными

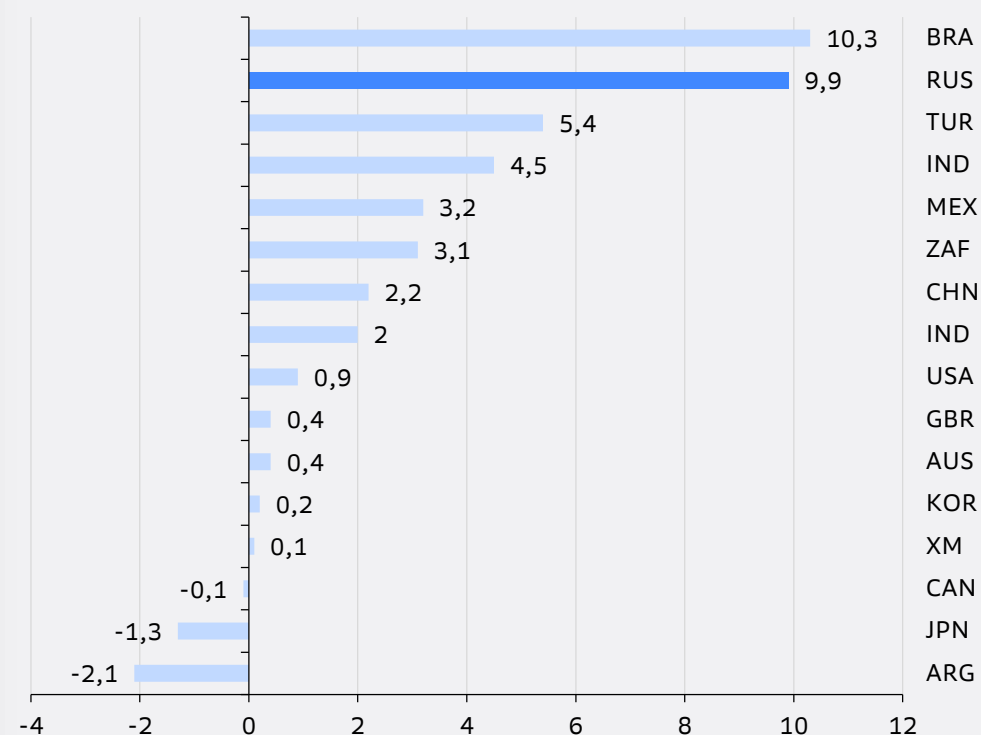


Реальные базовые ставки центральных банков G20, %

2014-2024



2026



Мир также переживает эпоху высоких ставок – ставки на максимумах за 10-15 лет



Рублевые ставки
остаются
аномально
высокими
аномально долго



Динамика ключевой ставки в России



Риски

«Когда инфляционные риски исходят от немонетарных факторов, нам все равно приходится реагировать через монетарные каналы, потому что другие инструменты либо отсутствуют, либо работают с большим лагом».

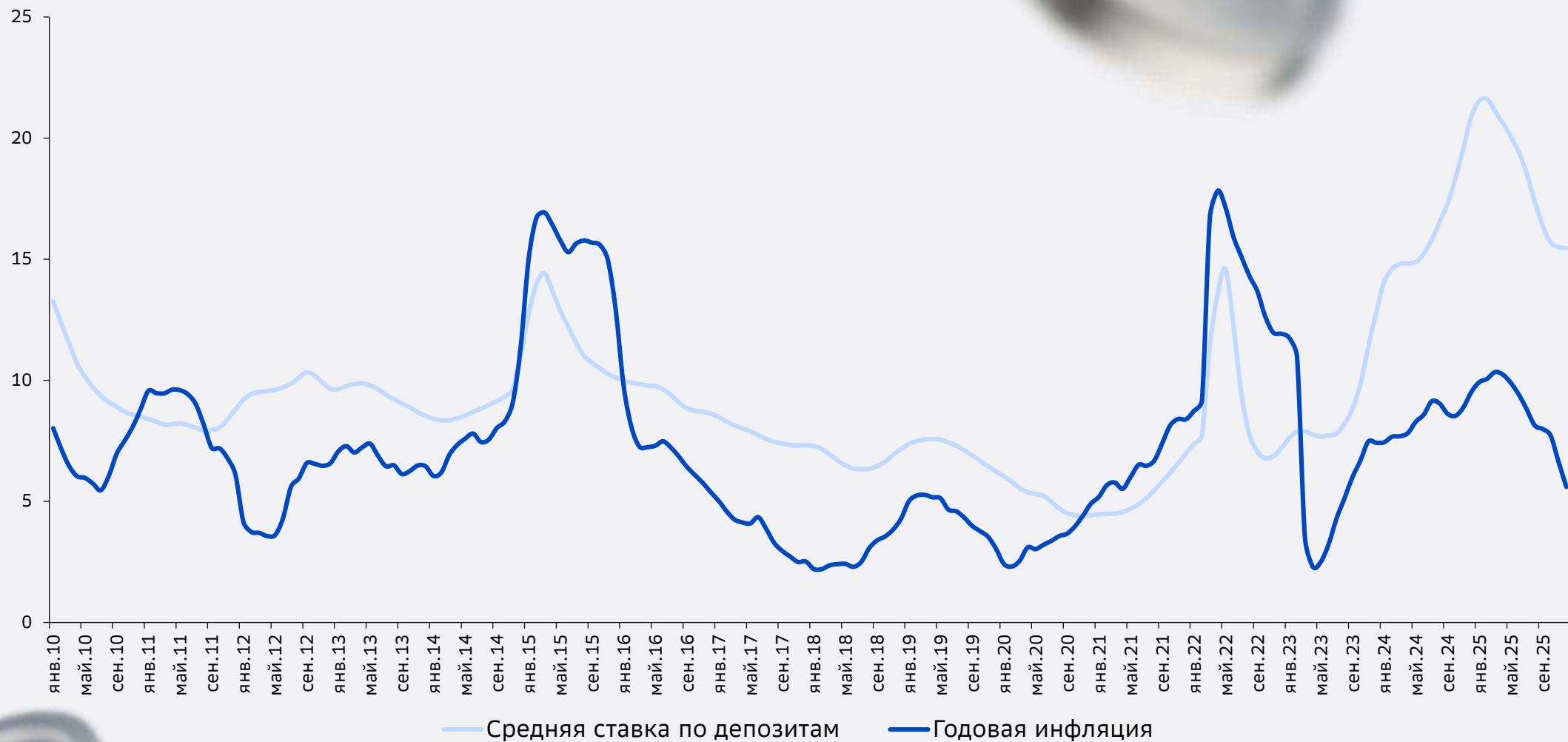
© Э.Набиуллина

«У нас в арсенале правительства **мало рыночных инструментов для борьбы с инфляцией издержек**. Поэтому вся тяжесть ложится на ЦБ и его ставку. Это не всегда эффективно, но это то, что у нас есть» © А.Кудрин

Причины высокой ставки

	2022-2024	Период высокой ставки
1. Перегрев экономики. Рост ВВП	4,1-4,3%	~1,0%
2. Дефицит кадров. Безработица	2,2% - 3,6%	2,1% - 2,2%
3. Бюджетное стимулирование. Дефицит бюджета	-1,7% – (-1,9%)	~-2,6%
4. Рост потребительского спроса	4% – 8%	3,5%

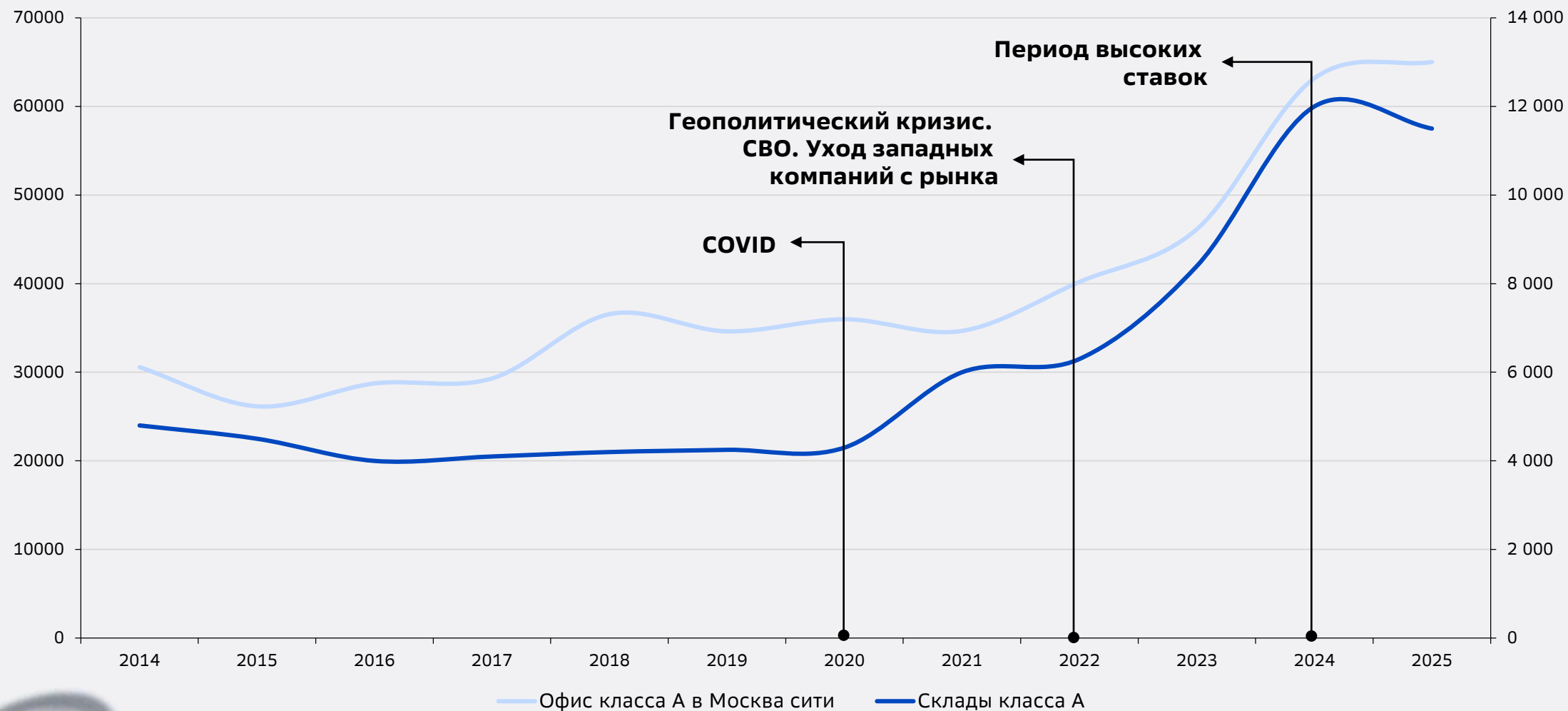
Инфляция и банковские депозиты



Недвижимость



Недвижимость защитный актив



Что такое ЗПИФ?



Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ)

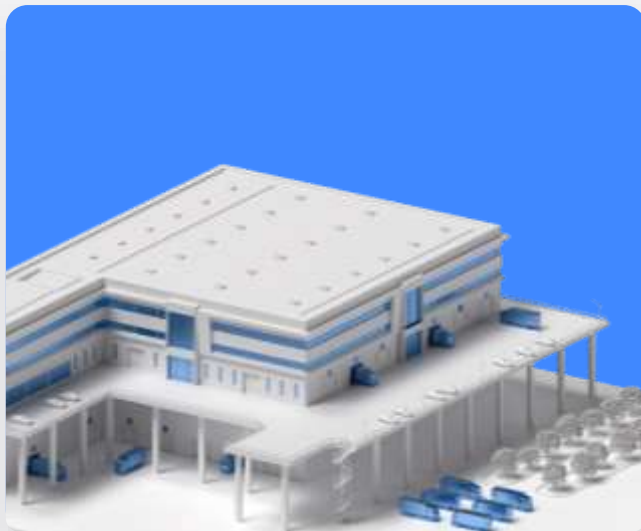
Возможность каждому человеку инвестируя **от любой суммы**, стать **совладельцем** высококлассной коммерческой недвижимости на праве общедолевой собственности, которое **гарантируется ФЗ 156**.

Управление осуществляется профессиональным участником рынка ценных бумаг — **управляющей компанией**.



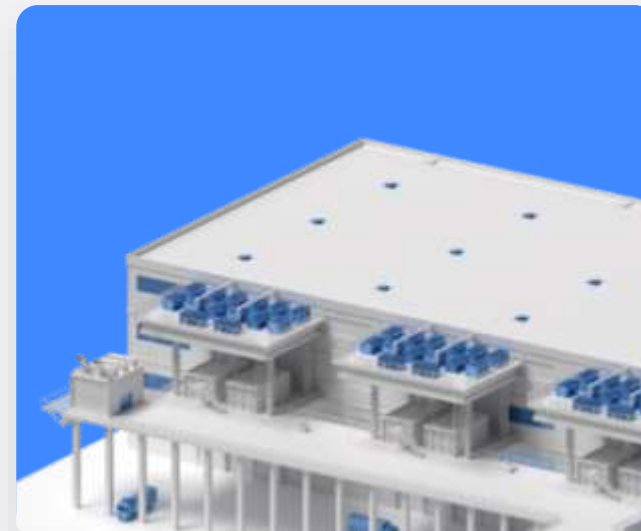
01

**Офисная
недвижимость**



02

**Складская
недвижимость**



03

ЦОДы

Офисы

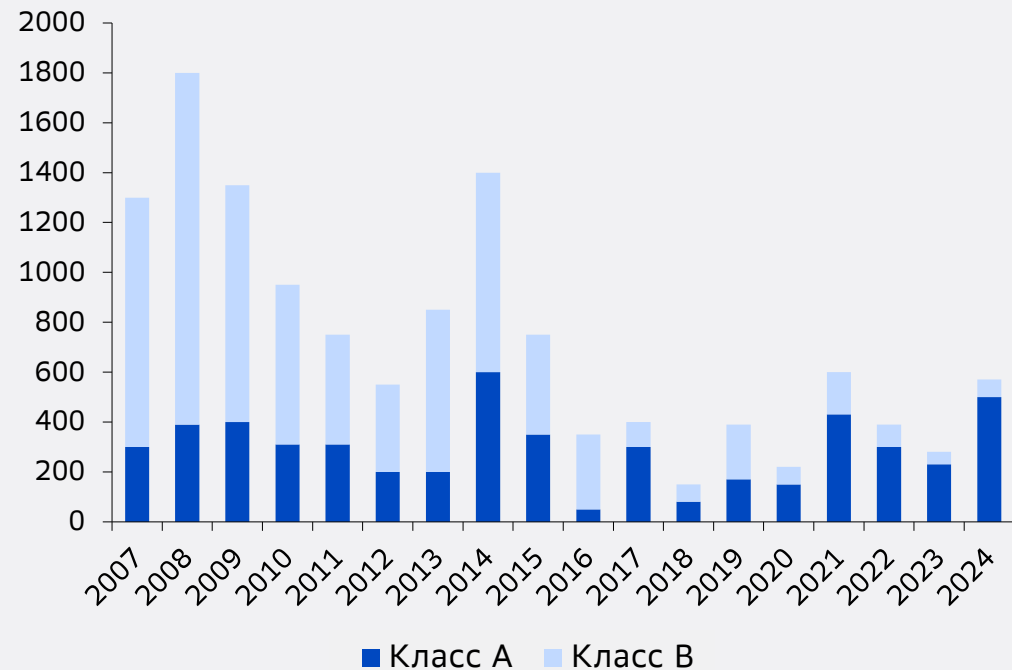
декабрь 2025



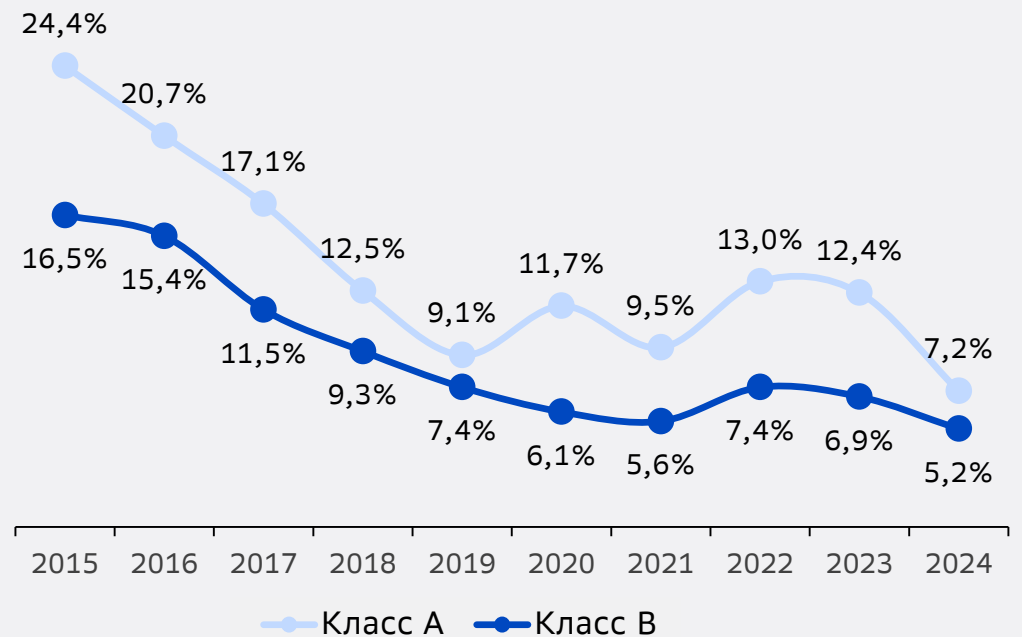
Изменение на офисном рынке

Низкий ввод площадей в период 2016-2022 и **отсутствие качественного предложения** на рынке вызвало дефицит помещений на фоне активного расширения штата сотрудников.

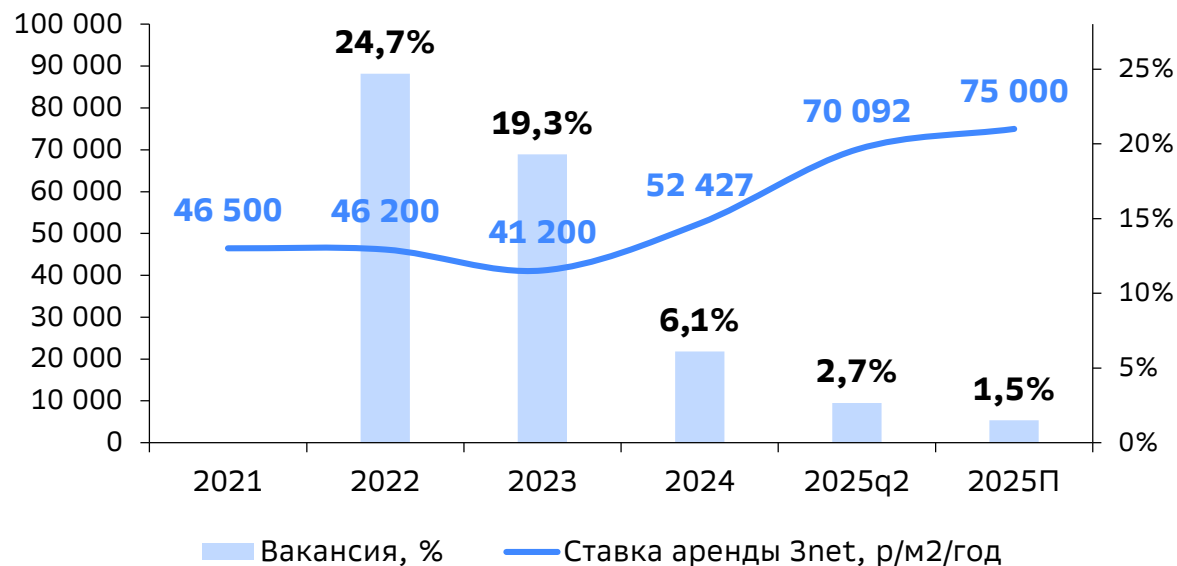
Ввод новых площадей



Вакансия



Ставки аренды и вакансии



+50-60%

к стоимости аренды

Арендаторы сталкиваются с дорогими продлениями договоров, подписанных на «дне» рынка в 2022-2023 гг.

1,5%

прогнозная вакансия**

Наблюдается дефицит вакансии на рынке офисной недвижимости класса Prime



- Ограниченная площадь объектов класса Prime – всего 540 000 м²
- Дефицит больших блоков на рынке приводит к более динамичному росту ставок аренды по крупным сделкам

* - средневзвешенные показатели из отчетов брокеров IBC Real Estate, NF Group, Nikoliers, Core Xp.

** - прогноз 2025

Прогноз и основные выводы

01 Существенный дефицит офисных площадей на фоне роста числа «белых воротничков» — ключевой драйвер роста арендных ставок в Москве

02 В ближайшие годы ожидается ввод порядка **3–3,5 млн м²** офисных площадей. Однако для балансировки рынка требуется около **5–6 млн м²**

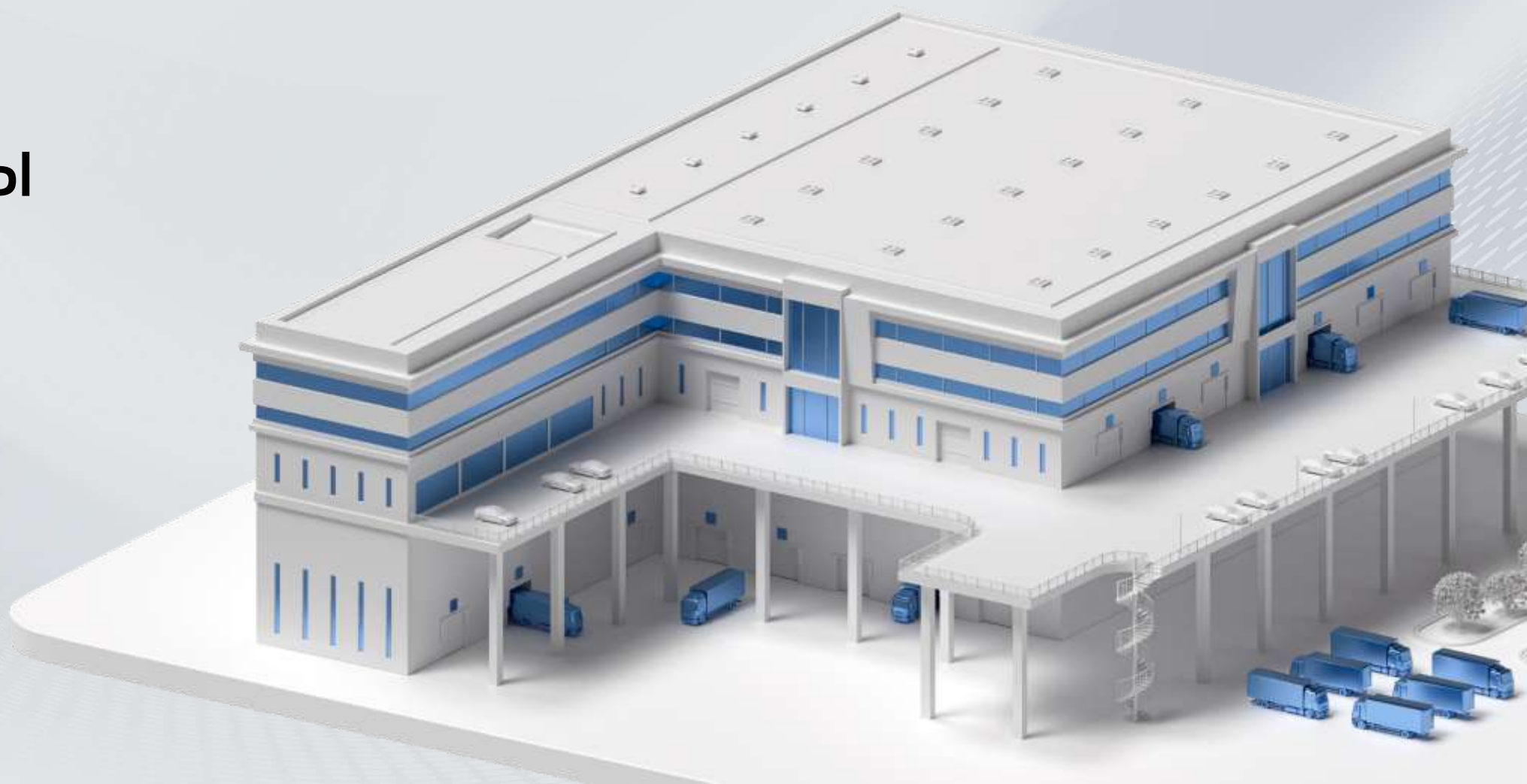
03 Норма расходов на офисное пространство для одного сотрудника в Москве **выросла**, но остаётся на минимальных значениях за последние пять лет. Это создаёт потенциал для будущего роста арендных ставок

04 Несмотря на отрицательный совокупный годовой темп роста (CAGR) ставок за последние 10 лет, текущие ставки в «Москва-Сити» практически сравнялись с уровнем Манхэттена (Нью-Йорк). При этом средняя арендная ставка в Москве на **30–40% выше**, чем в Шанхае

05 Стоимость аренды рабочего места в Москве может сдерживать потенциальный спрос со стороны бизнеса. Однако, если ИТ-сектор сохранит динамику роста, его спрос на офисы, вероятно, останется устойчивым благодаря высокой маржинальности и финансовой возможности нести повышенные расходы на качественные пространства

Склады

февраль 2026



Динамика доли онлайн-продаж по сегментам

Динамика доли онлайн-продаж по сегментам, I квартал 2020 и III квартал 2025 года



В структуре онлайн-продаж **категория продуктов питания** второй год подряд не только опережает темпы роста рынка в целом, но и является **наиболее быстрорастущим**.

Несмотря на замедление темпов роста, **eCommerce в России сохраняет высокий потенциал**: в среднесрочной перспективе **ожидается стабильное расширение на 19-20% в год**, что создает прочную базу для роста бизнесов в отрасли.

Складская недвижимость, расположенная в основных логистических хабах*

Для приобретения в состав Фонда рассматриваются объекты недвижимости в отношении которых заключены долгосрочные договоры аренды с надежными арендаторами.

📍 Москва 📍 Екатеринбург 📍 Санкт-Петербург 📍 Воронеж 📍 Великий Новгород
📍 Ростов-на-Дону 📍 Новосибирск 📍 Красноярск 📍 Краснодар 📍 Сургут 📍 Тюмень



Сердце любой логистики – это склад

Города с развитой транспортной инфраструктурой и потенциалом развития

Объекты класса А соответствующие современным требованиям пользователей

Топ-3 арендаторов

1. Озон
2. ВсеИнструменты
3. Вкусвилл

Сценарий развития e-com в России

Показатели к 2030 г.

	Текущие показатели e-com в России	Базовый сценарий*: Консервативный рост e-commerce, оптимистичный прогноз роста маркетплейсов
Объем рынка e-commerce, трлн руб.	11,2	32,3
Доля e-commerce от рынка ритейла, %	20,6%	35,9%
GMV** через маркетплейсы, трлн руб. (%)	7,2	~21% 23,2
GMV независимого e-commerce, трлн руб. (%)	4,0	~15% 9,0*



Рынок e-commerce в России продолжит расти **на 2–3 п. п.** к доле в рынке ритейла ежегодно – **с 20% до 36%** в 2024–2030 гг. – за счет одновременно более активного роста **независимого e-commerce** и **сохранения роста** маркетплейсов с трендовым прогнозом.

*Источник: анализ «Яков и Партнёры»

**GMV – общий объем оборота торговли

XX% CAGR (совокупный среднегодовой темп роста, 2024–2030 гг.)

01

Потенциал роста ставок, продемонстрированный в 2023–2024 годах, **ещё не исчерпан**

02

В **средне- и долгосрочной перспективе** ожидается умеренный рост ставок на уровне динамики ВВП

03

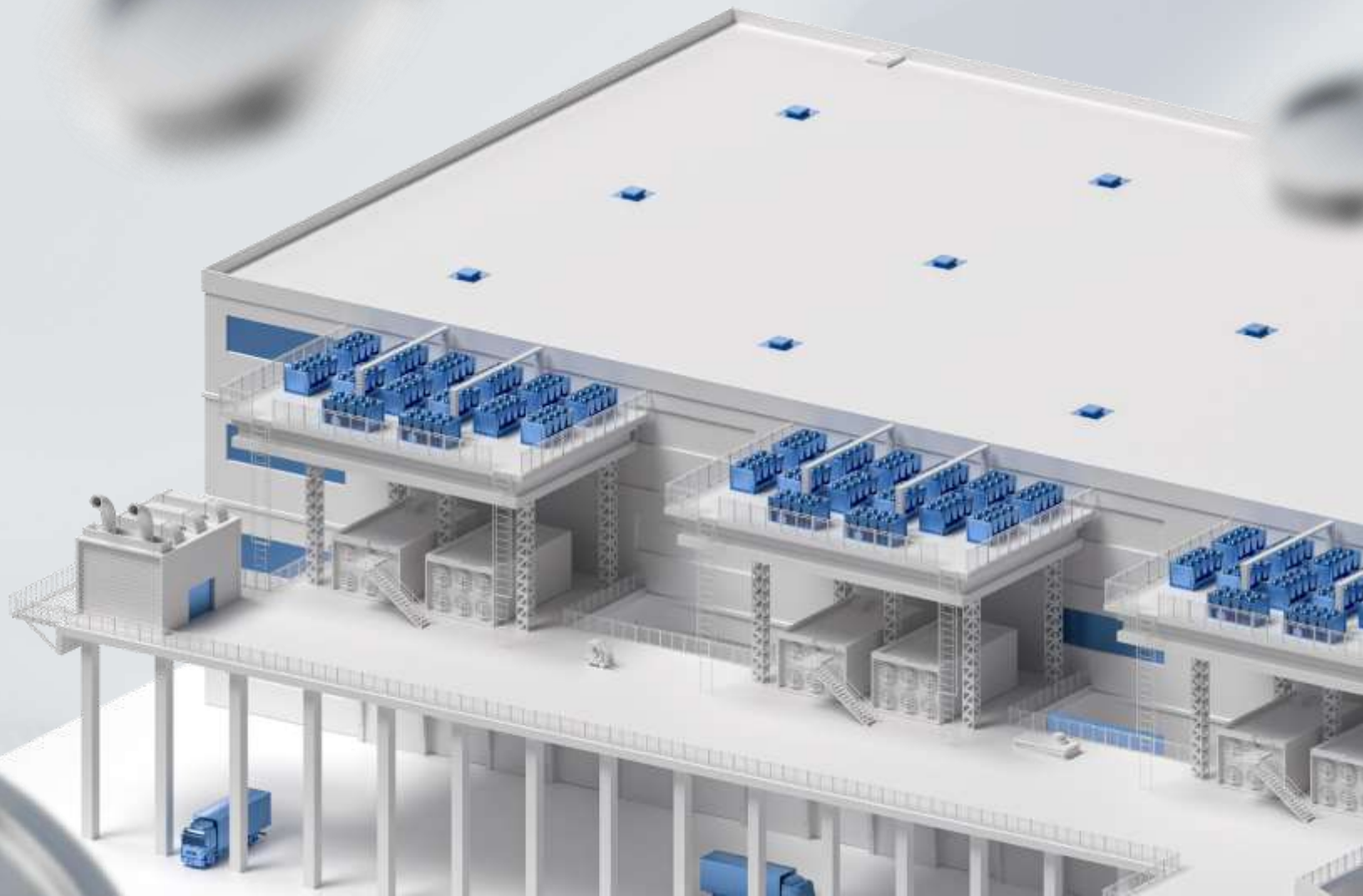
В **краткосрочной перспективе** ставки аренды складских помещений могут стабилизироваться на текущих уровнях. С одной стороны, на рынок выходит значительный объем спекулятивных площадей, а с другой — существует вероятность снижения оборонных заказов

04

Высокие кредитные ставки в 2024–2026 годах могут привести к **сокращению объемов нового строительства**. В результате уже к 2027–2028 годам рынок столкнется с дефицитом качественных складских площадей, что спровоцирует резкий рост ставок, опережающий темпы роста ВВП

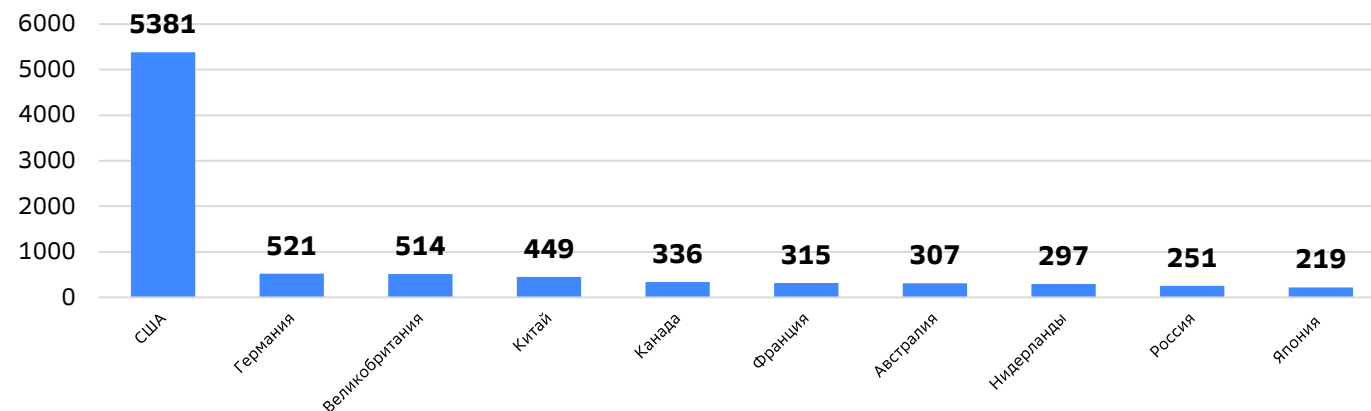
ЦОДы

декабрь 2025



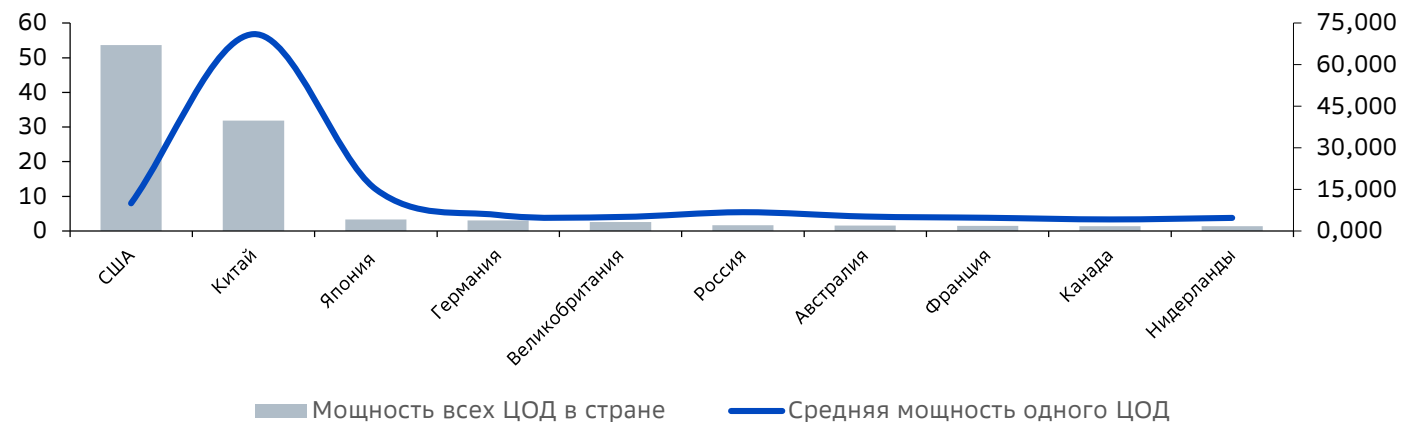
Рынок ЦОД

Страны по количеству ЦОДов



США является абсолютным лидером по количеству ЦОДов.

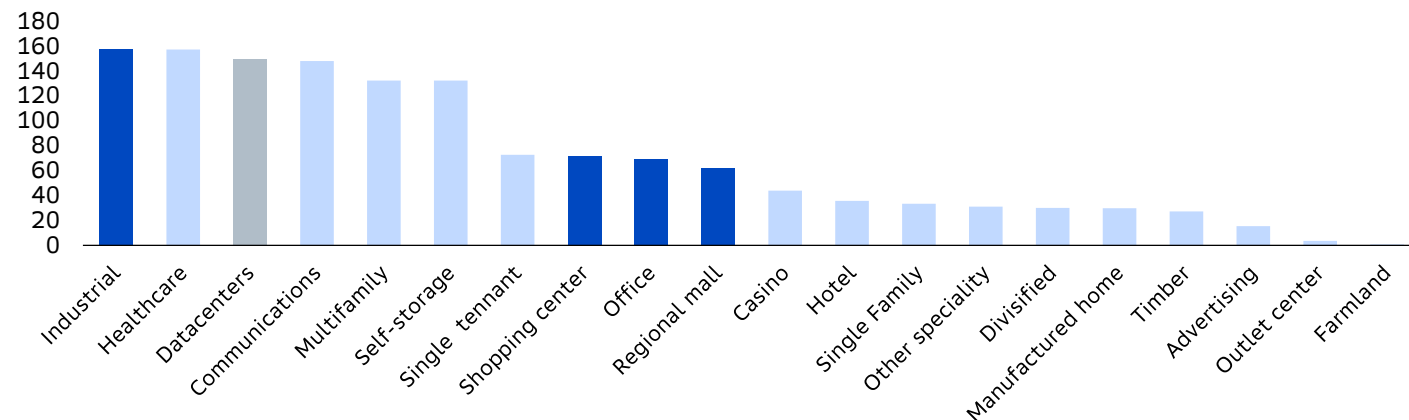
Мощность ЦОД по странам, ГВт



По вырабатываемой мощности у Китая не такое существенное отставание как в количестве

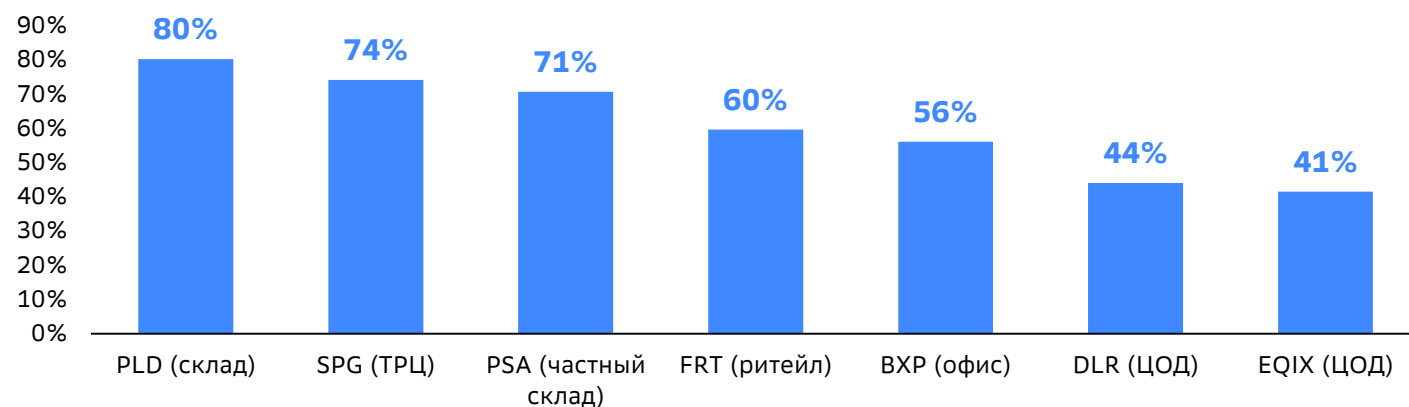
Инвестиции в ЦОД

Капитализация REIT США по секторам



ЦОДы представлены всего двумя REIT, а капитализация фактически сравнялась с крупнейшими отраслями

Рентабельность EBITDA по разным отраслям REIT



Денежный поток от REIT ниже классических объектов недвижимости

01

Центры обработки данных (ЦОД) — **это критическая инфраструктура для развития искусственного интеллекта**, который, в свою очередь, служит ключевым драйвером роста производительности труда

02

Ввод новых ЦОД в России замедлился на фоне высокой ключевой ставки, поскольку их строительство традиционно финансируется заёмными средствами. Эта ситуация способна **усугубить существующий дефицит мощностей**

03

В условиях сохраняющегося дефицита прогнозируется, что в 2025 году цены на услуги колокейшна вырастут примерно **на 15%** и продолжат увеличиваться

04

Ожидается, что правительство будет активно субсидировать строительство новых ЦОД. Помимо прямой задачи, создание таких центров стимулирует **развитие смежных отраслей промышленности**, таких как производство серверных стоек, источников бесперебойного питания (ИБП), дизель-генераторных установок (ДГУ), распределительных устройств (РУ) и систем охлаждения

Центр обработки данных

Крупные компании нуждаются в мощностях центров обработки данных (ЦОД), при этом **предложение** на рынке дата-центров **растёт недостаточными темпами**.

По прогнозу экспертов, рост рынка ЦОДов до 2028 года в России будет составлять более 10% в год. Предполагается, что **объем данных каждый год будет прирастать на 25–30%**

По данным McKinsey*, спрос на ЦОДы, оборудованные под нагрузки ИИ, **будет расти на 33% ежегодно**. К 2030 году 70% от общего спроса мощности дата-центров будет приходиться на ИИ.

**одна из крупнейших международных консалтинговых компаний, специализирующаяся на решении задач, связанных со стратегическим управлением, цифровой трансформации.*

