



Инвестиции в коммерческую недвижимость

Май, 2024

Кто мы?

Профессиональный
управляющий, который
думает о своих клиентах

№1
на рынке

по объему активов в розничных ЗПИФ,
инвестирующих в недвижимость

Компания основана в 2020 году



Цель - создать доступный инструмент
инвестиций в качественную коммерческую
недвижимость для клиентов и действенный
механизм защиты и передачи в наследство
капитала на базе ЗПИФ



~ **91 000** пайщиков
+33,8%
за 2023 год



Активы под управлением

~ **360** млрд руб.
~ **2,2** млн м²

За 2 года площадь объектов под управлением выросла в 2 раза

28 объектов
в розничных ЗПИФ



23 складских
комплексов



3 торговых
центра



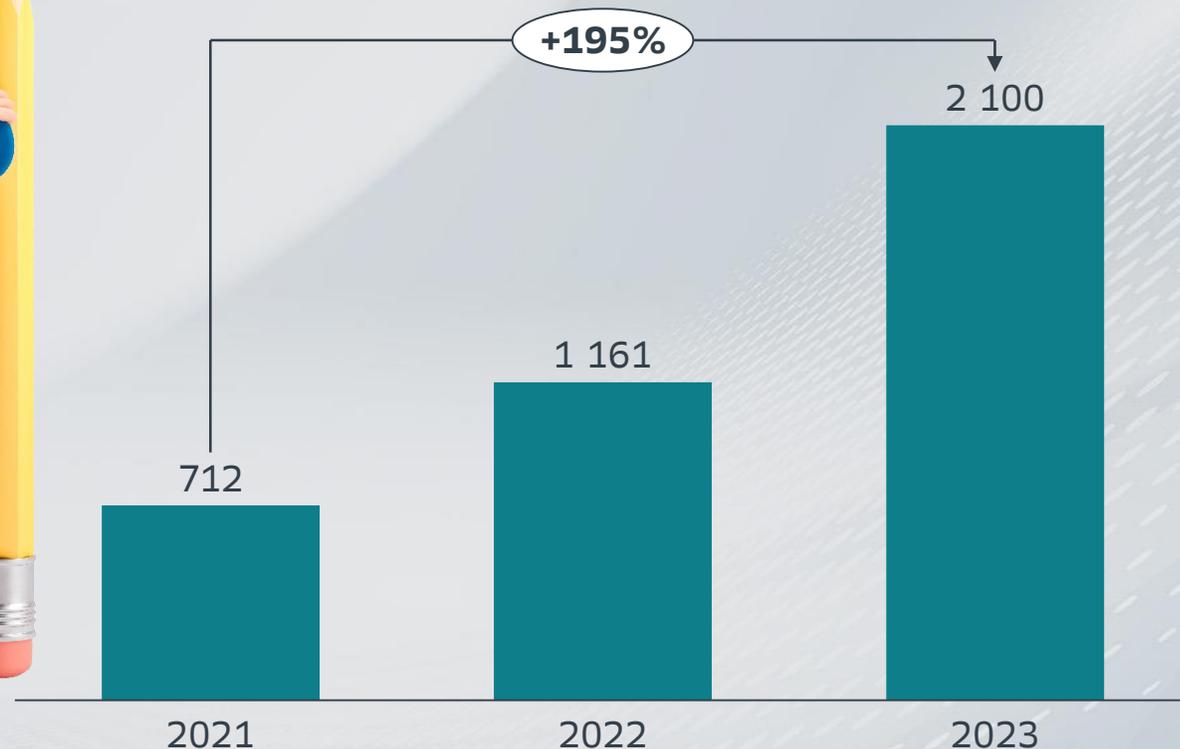
1 бизнес
центр



1 центр
обработки данных



Суммарная площадь объектов, тыс. м²



Стратегия Управляющей компании



**ЗАЩИТА КАПИТАЛА
КЛИЕНТА ОТ ИНФЛЯЦИИ**

~7,4%*



**СТАБИЛЬНАЯ
РЕНТНАЯ ДОХОДНОСТЬ**

~11-12%

* Инфляция г/г в РФ по данным Росстат за 2023

Наш первый фонд на складскую недвижимость Арендный бизнес

Пример роста стоимости складской недвижимости



СК «Толмачево»

Регион: Новосибирская область
Площадь, м2: 97 581
Арендаторы: Марс, Авто-Евро, Таркетт,
КДВ, Трастлайн
Вакантные площади отсутствуют

Оценка объекта
на момент
покупки

2,588
млрд

Оценка объекта на 4
квартал 2024

4,812
млрд

+86%



СК «Логопарк КАД»

Регион: Санкт-Петербург
Площадь, м2 : 23 305
Арендатор: О'КЕЙ
Вакантные площади отсутствуют

0,809
млрд

1,573
млрд

+94%



СК «Валищево»

Регион: Московская область
Площадь, м2 : 33 510
Арендаторы: НТС Градиент,
Santens
Вакантные площади отсутствуют

1,125
млрд

2,083
млрд

+80%

На длинном горизонте инвестирования стоимость объектов растет и перекрывает инфляцию

* Оценка произведена по цене 65 тыс. руб./ кв. м, только арендопригодной площади

Влияние кризисов на разные классы активов

Результаты анализа показали, что инвестирование в коммерческую недвижимость оказалось самым понятным и стабильным активом из доступных на российском рынке, способным **защитить капитал от гиперинфляции и обеспечить стабильный доход**. Наибольшую среднегодовую доходность показали **склады класса А***.

СРЕДНЕГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ РАЗНЫХ КЛАССОВ АКТИВОВ В РОССИИ ЗА ДЕСЯТЬ ЛЕТ* (%)

ОФЗ	6,6
ДЕПОЗИТЫ	8,2
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (МОСКВА)	10,2
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА А (МОСКВА)	11,8
АКЦИИ С ДИВИДЕНДАМИ	14,4
ЗОЛОТО	15,1
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА А (МОСКВА)	15,2
ИНФЛЯЦИЯ	7,2

* 2014–2023 годы.



Банк России прогнозирует период высоких ставок. Цель: снижение инфляции

Среднесрочный прогноз Банка России

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 26 апреля 2024 года

	2023	2024	2025	2026
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	7,4	4,3-4,8	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	5,9	6,2-6,4	4,0-4,2	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	9,9	15,0-16,0	10,0-12,0	6,0-7,0

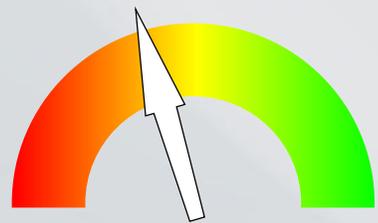


Снижение ставки начнется
позднее и будет более
плавным, чем ожидалось

- Снижение курса рубля и высокие государственные затраты
- Высокие инфляционные ожидания населения
- Низкая безработица/Дефицит кадров

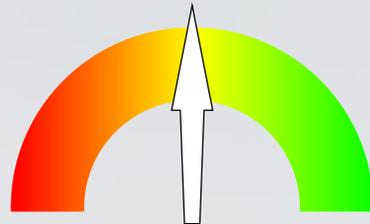
Как меняется стоимость недвижимости институционального качества в период турбулентности

- Изменение парадигмы поведения и тенденция к снижению расходов у населения
- Переформатирование ТЦ – рост развлекательной составляющей
- Потенциал роста деловой активности
- Динамичный рост E-com и цифровизация



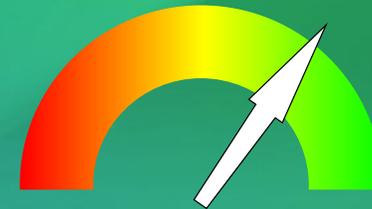
Торговая недвижимость

- Сокращение посещаемости и товарооборота
- Изменение концепции ТЦ в пользу досуга
- Развитие небольших районных ТЦ



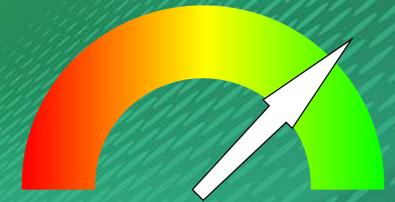
Офисная недвижимость

- Восстановление рынка после кризиса 2022 года
- Низкий объем ввода
- Умеренный рост ставок на уровне инфляции
- Запрос на wow офис



Складская недвижимость

- Низкий объем ввода
- 0% вакансии
- Рост ставок аренды
- Рост отдельных секторов (онлайн ритейл)



ЦОД

- Низкий объем ввода
- Высокая стоимость строительстве
- Низкий объем информации на рынке

- Высокая инфляция = рост стоимости строительства
- Рост ключевой ставки = рост стоимости кредитования = замедление темпов строительства

Почему именно склады?

Динамичное развитие e-commerce в РФ

Дефицит складов на рынке

Высокий потенциальный доход

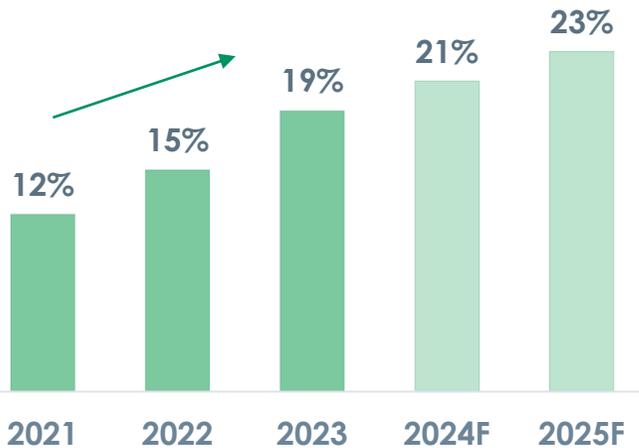


Недвижимость – традиционный вид альтернативных инвестиций в России, который призван защитить от инфляции на горизонте от 5 лет.

Рост себестоимости нового строительства и его замедление в кризисные периоды формируют к моменту восстановления экономики дефицит площадей, что приводит к динамичному росту ставок аренды и стоимости готовых объектов.

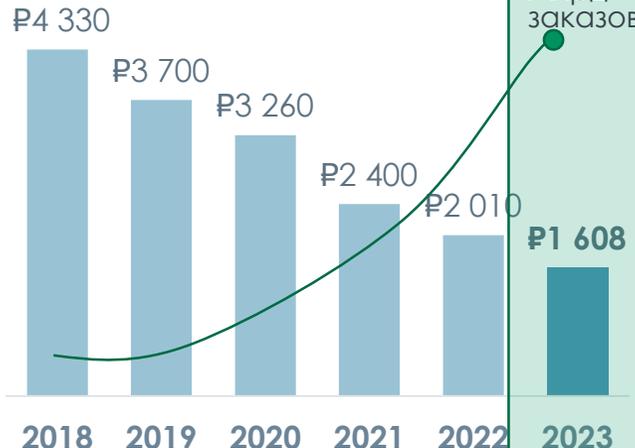
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЕСОМ

Доля eCommerce в розничной торговле



в % от оборота розничной торговли

Динамика среднего чека и количества заказов



■ динамика среднего чека, руб
— количество заказов, млн шт



По итогам 2023 года **доля eCommerce** в ритейле выросла до 19%, а общий **объем продаж** достиг 8,2 трлн рублей (+41% г/г);

Основные факторы роста - расширение продаж для новых товарных категорий (одежда, красота & уход, бытовая техника), а также интенсивное развитие маркетплейсов в регионах.



Количество выполненных заказов превысило 5,1 млрд шт., а доля Ozon и Wildberries превысила 81%; доля регионов в доставке существенно растет в связи с расширением зоны присутствия маркетплейсов



Доля Wildberries и Ozon выросла до 53% с потенциалом роста до 75%, остальное будут занимать нишевые Интернет-магазины (рост 27% г/г).

Спрос на складскую недвижимость

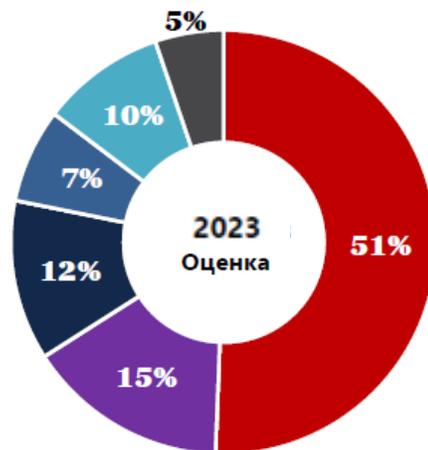
МАКСИМАЛЬНЫЙ СПРОС НА СКЛАДЫ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ РЫНКА



**Онлайн-торговля –
основной драйвер спроса**



**Фуд-ритейл
остается наиболее
стабильным сегментом
в кризисные периоды**



Распределение спроса, РФ

- Онлайн-торговля
- Розничная торговля
- Транспорт и логистика
- Производство
- Дистрибуция
- Другое

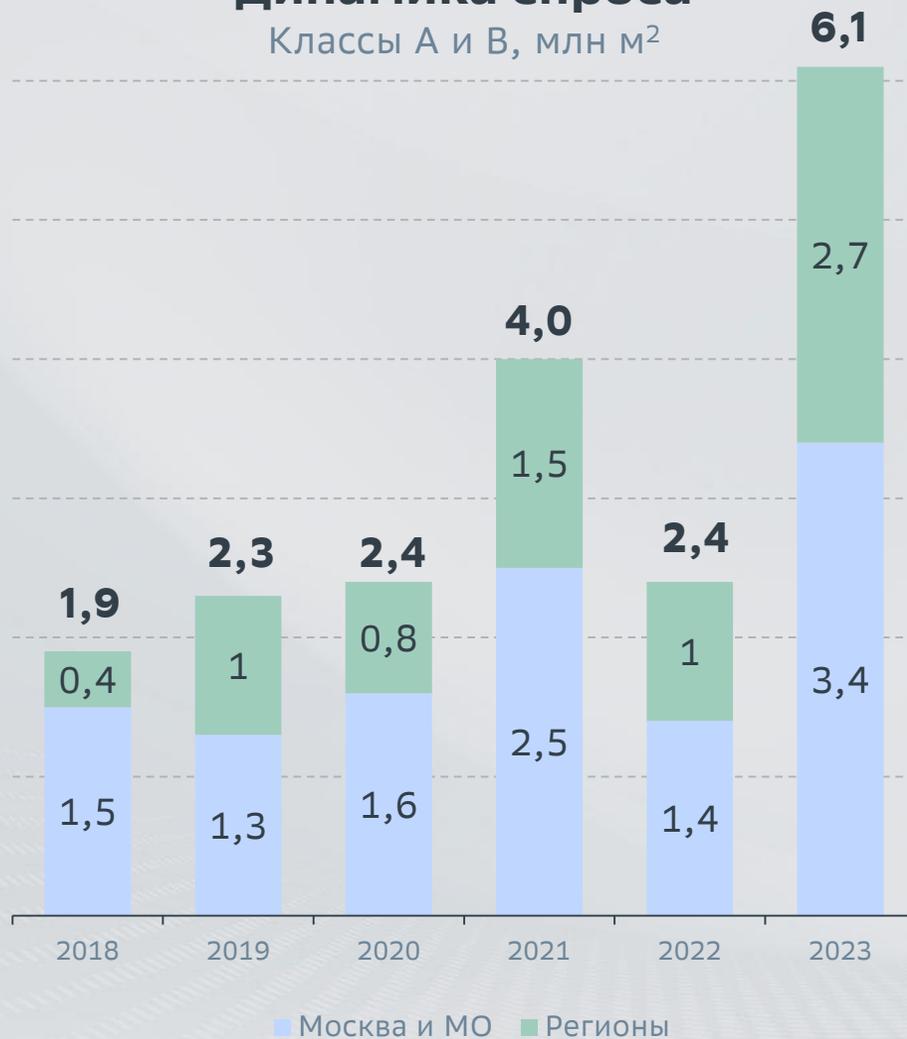


- Московский регион
- Санкт-Петербург и Ленинградская область
- Другие региональные города

Рынок складской недвижимости

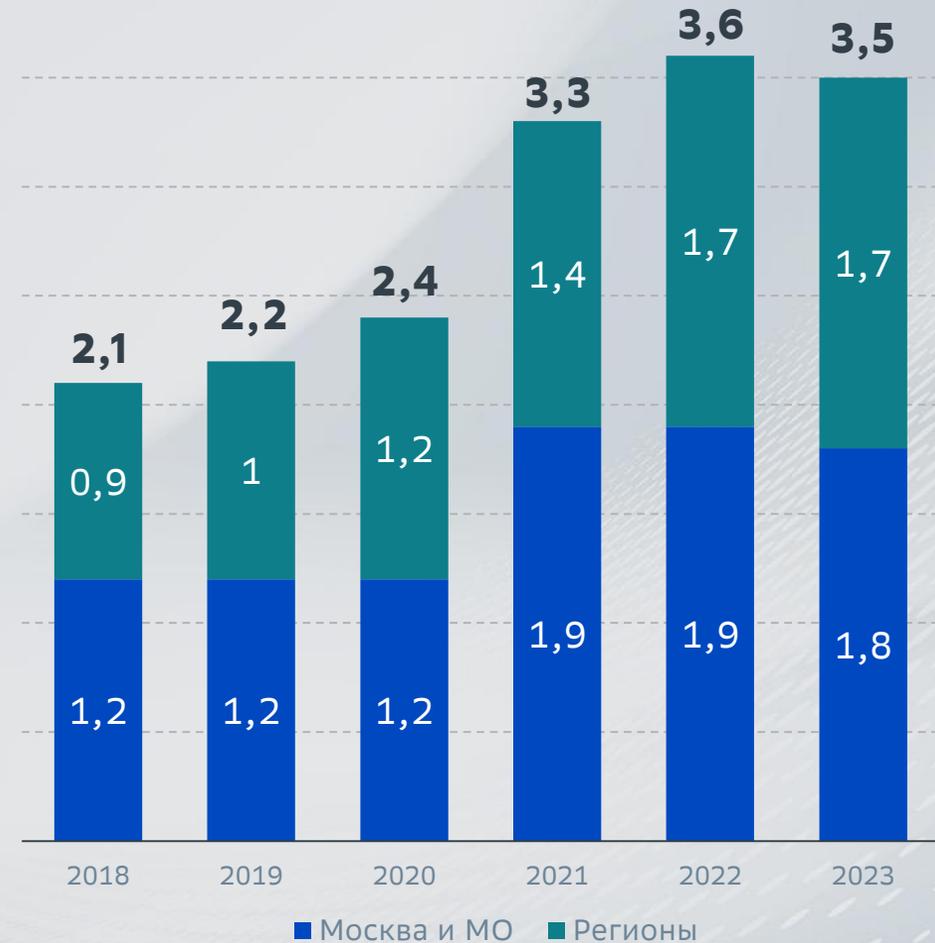
Динамика спроса

Классы А и В, млн м²



Динамика нового ввода

Классы А и В, млн м²



Самые успешные маркетплейсы в мире по посещаемости*

Топ маркетплейсов в мире по кол-ву посещений, млн посещений/месяц



Wildberries и Ozon вошли в глобальный рейтинг маркетплейсов в 2022 году

450,8 млн м² + 7,7 млн м²

Существующих площадей в США

Строящихся площадей в США

17 млн м² + 1,7 млн м²

Существующих площадей в других странах

Строящихся площадей в других странах

64 млн м² >> 49 млн м²



Общее предложение складских площадей в России

По итогам 2023 года:

- Средняя ставка аренды в Московской области составляет 8 500 руб./м²/год без НДС (+55% по сравнению с 2022 годом).
- По прогнозам брокеров, в 2024 году ставка аренды сухого склада достигнет **10 000 руб./м²/год без НДС**
- По итогам трёх кварталов **2023 года** средние ставки аренды в ключевых региональных логистических хабах выросли **более чем на 30%**

Динамика средней ставки аренды и вакансии в Санкт-Петербурге и Московской области



Потенциальные факторы роста

- Сохранение проинфляционных рисков = **рост стоимости строительства**
- Высокая стоимость кредита повышает риски рентабельности девелопера = **низкая активность и относительно невысокий объем строительства**
- Повышенный объем нереализованного потенциального спроса = **дефицит недвижимости**

Динамика средней ставки аренды и вакансии в Санкт-Петербурге и Московской области



Склад – сердце торговли



Центр обработки данных (ЦОД)

- Получение и обработка онлайн заказов
- Прогноз спроса на товары в регионах
- Формирование регионального ассортимента

Логистический центр

- Прием и обработка крупных партий товаров
- Формирование региональных отправок



Городской склад

- Формирование индивидуальных отправок
- Поддержка ассортимента розничных магазинов

ЦОД – мозг всех процессов

**Рост объемов
данных**

Дефицит на рынке

**Развитие
государственных
программ**



**Цифровизация
бизнеса**

**Уход иностранных
вендоров**

**Федеральный
закон
от 27.07.2006
N 149-ФЗ**

Последние несколько лет на рынке ЦОД спрос превышал предложение

- Последние несколько лет на рынке ЦОД спрос превышал предложения, что способствовало притоку инвестиций в отрасль. Пандемия COVID-19 дала серьезный импульс к цифровизации, росту спроса на облачные сервисы и цифровые инструменты ведения бизнеса
- Российские коммерческие ЦОДы заработали в 2022 году 80 млрд руб. **(+37% по сравнению с 2021 годом)**. По итогам 2023 года ожидается прирост рынка в рублевом эквиваленте на уровне 25%. Прогнозируемая доля выручки от услуг colocation составляет 43%
- Прогнозируемая цена аренды стойки 5-8 кВт в Москве по итогам 2023 года составляет 182,4 тыс. руб./месяц **(+45% по сравнению с 2021 годом)**. Резкий рост цены в начале 2022 года связан с ростом затрат на оборудование и санкциями, введенными в отношении России.

Прогноз динамики рынка коммерческих ЦОД в России



Крупнейшая сделка 2023 года в России!

ЦОД «Медведково»



Описание объекта инвестиций ЦОД «Медведково»

Основные параметры

Месторасположение: Россия, Москва,
Чермянская улица, 4с1

Общая площадь: 73 846 м²

Арендаторы: ЦХД, СДЭК, ОЗОН

Вакансия: нет вакансий

Ввод в эксплуатацию: 2021 год

Класс: А



Описание

- Несколько путей подъезда
- Выделенные зоны разгрузки и хранения оборудования
- Грузоподъемники для транспортировки крупного оборудования
- Собственное парковочное пространство
- Хорошая транспортная доступность

