



# ЗПИФ АВИУМ – НОВЫЙ СТАНДАРТ ИНВЕСТИЦИЙ В ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

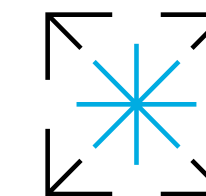
Юлия Сидская,  
директор по инвестициям Alias Group

Александр Воронков,  
генеральный директор УК ТЕТИС Кэпитал

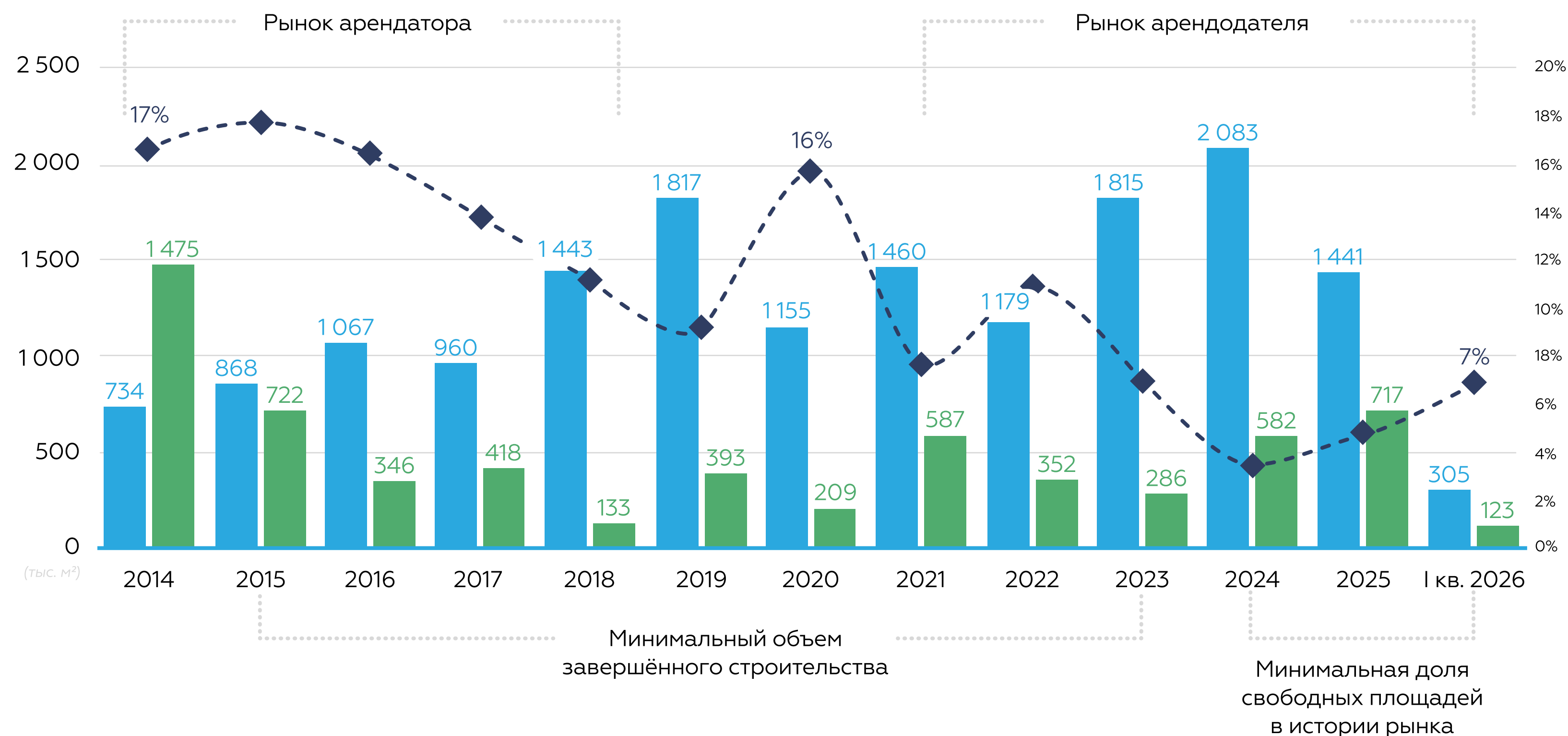


# ЦИКЛЫ РАЗВИТИЯ ОФИСНОГО РЫНКА МОСКВЫ

## ОБЗОР РЫНКА И АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



### Ключевые индикаторы рынка офисной недвижимости Москвы



- с 2022 года – устойчивый **тренд** на снижение вакансии и **переход к рынку арендодателя**
- **спрос существенно превышает предложение** и ввод новых площадей

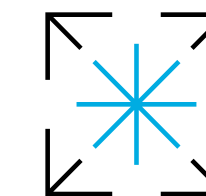
■ Объем новых сделок (аренда+покупка) ■ Завершённое строительство ◆ Доля свободных площадей, %

# ПРОГНОЗ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## ОБЗОР РЫНКА И АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

CORE·XP

ALIAS  
GROUP



Объем ввода 2026-2030 гг.

# 7,6 млн м<sup>2</sup>

Пик ввода - 2028-2029 гг. на фоне выхода объектов по программе создания мест приложения труда

Учитывая, что перенос сроков ввода бизнес-центров в Москве усиливает неопределённость на рынке, по оценке CORE.XP, к 2029 г. объём ввода сократится до 4,6 млн м<sup>2</sup>.

Доля отложенных проектов за 5 лет увеличилась с 15% до 50-60% к 2026 г. (при докризисной норме переносов сроков около 30%).

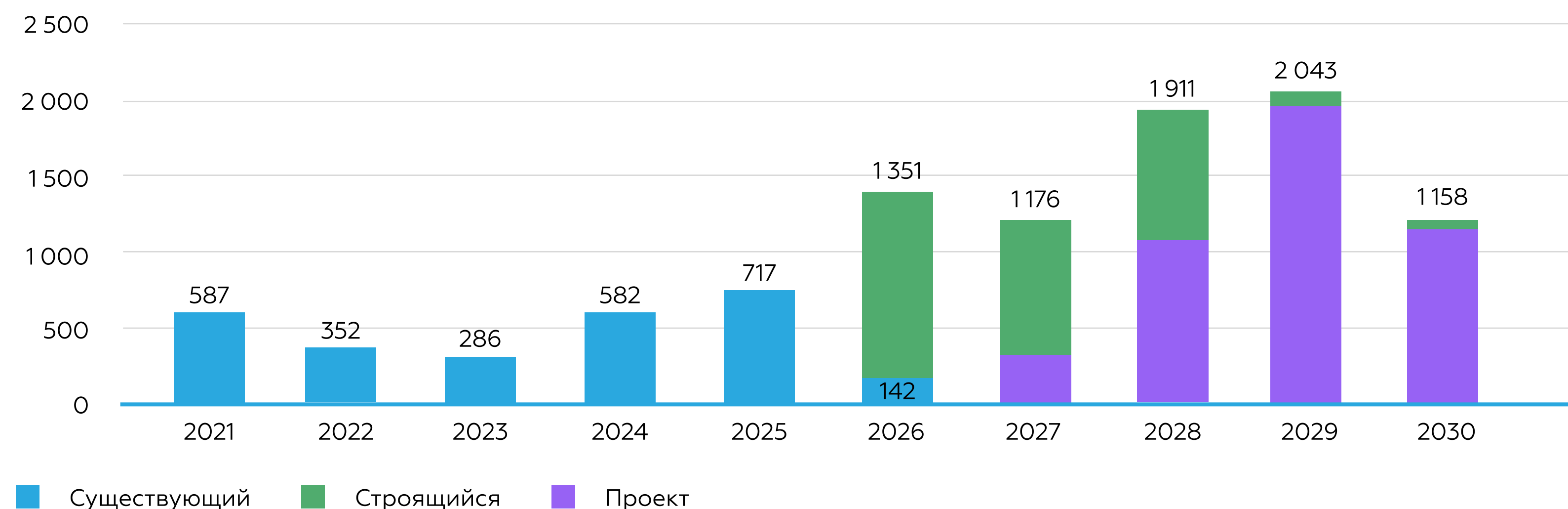
▼ из них на рынок аренды выйдет

Доступно для аренды

# 0,56 млн м<sup>2</sup> ♦ 7%

Девелоперы концентрируются на продаже офисов, в частности — офисов малого формата

Прогноз строительства офисной недвижимости



Структура нового строительства 2026-2030 гг.

ТИП РЕАЛИЗАЦИИ	ДОЛЯ, %	ОБЪЕМ, ТЫС. М <sup>2</sup>
Только продажа	57%	4 324
BTS (занято под клиента)	16%	1 189
Стратегия в разработке	14%	1 068
Аренда / продажа	7%	500
Аренда	7%	556

# ПОСЛЕДСТВИЯ ТЕКУЩИХ ТРЕНДОВ

## ДЕВЕЛОПЕР

### \* ДРОБЛЕНИЕ ОФИСОВ



- множество собственников
- потеря управляемости
- снижение инвестиционной привлекательности объекта

## ИНВЕСТОР

### \* РОСТ СПРОСА НА ОФИСЫ



- усиление конкуренции в сегменте малых офисов для аренды
- ценовое давление
- снижение доходности

## АРЕНДАТОР

### \* ОФИС КАК HR-ИНСТРУМЕНТ



- рост спроса на качественные новые объекты
- сохранение дефицита средних и крупных офисных блоков

# РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ РЫНКА – СОЗДАНИЕ ЗПИФ АВИУМ

## ALIAS GROUP

### \* СОХРАНЕНИЕ КОНТРОЛЯ И БОЛЬШИХ ЛОТОВ В БЦ АВИУМ

- вместо большого количества собственников – один крупный – ЗПИФ, внутри которого уже сотни пайщиков
- возможность сдачи больших лотов крупным арендаторам
- гибкость по условиям и ценообразованию с учетом актуальной ситуации на рынке

## ИНВЕСТОР

### \* БОЛЕЕ ВЫГОДНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА ПРЯМОЙ ПОКУПКИ ОФИСОВ В НАРЕЗКУ

- вход в девелоперский проект на стадии котлована
- получение оптовой скидки от застройщика за счет объема покупаемых площадей
- отсутствие необходимости операционного управления и сдачи объекта в аренду
- отсутствие конкуренции с аналогичным офисами
- увеличение инвестиционной доходности



**Низкий порог входа и гибкий выбор стратегии**

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ

БИРЖЕВОЙ ЗПИФ С ГИБРИДНОЙ МОДЕЛЬЮ



## ЭТАП 1 – ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ

Формирование стоимости актива за счёт приобретения помещений на ранней стадии реализации проекта с дисконтом к рыночным уровням



## ЭТАП 2 – РЕНТНЫЙ

Переход к стабильному денежному потоку после ввода объекта в эксплуатацию за счёт долгосрочной аренды и регулярных арендных поступлений



# ПРОГНОЗИРУЕМАЯ ДОХОДНОСТЬ

Рост за счет скидки за опт

Прогнозируемая доходность от роста стоимости на инвестиционной фазе

Прогнозируемая средняя доходность от арендных платежей и роста стоимости на операционной фазе

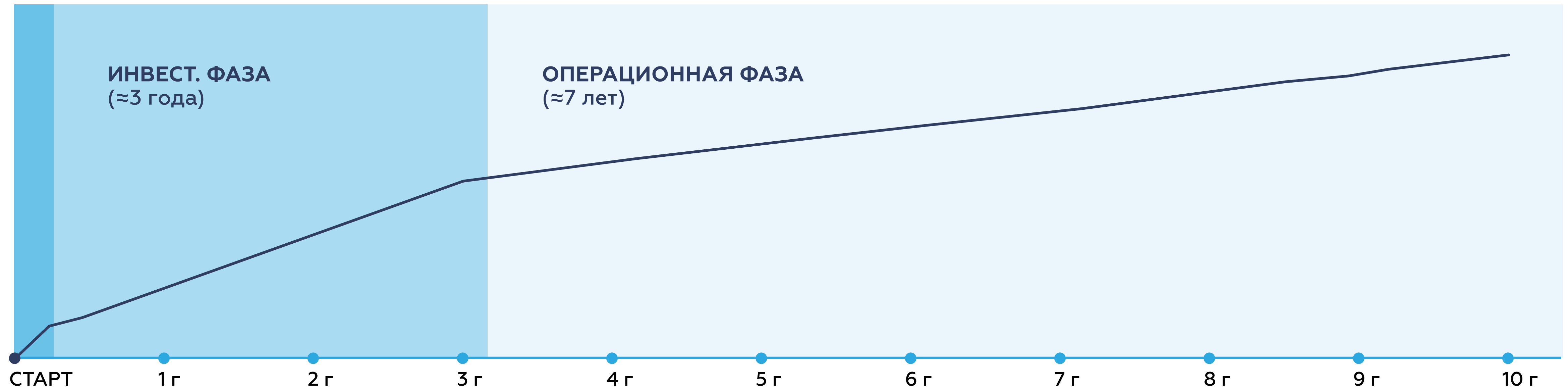
12,6%

77,6%

Рост стоимости капитала  
139,7%

Арендный доход  
93,7% (13,1% гг.)

**32,4%**  
ROI, г/г



# СТРУКТУРА ПРОЕКТА



# АКТИВЫ ФОНДА

## СМЕЖНЫЕ ОФИСНЫЕ ЭТАЖИ С ВИДОМ НА ГОРОД

В фонд от Alias Group входят 5 смежных видовых этажей в БЦ АВИУМ, которые образуют целостный блок среднего формата, а также 30 машино-мест в подземном паркинге с прямым доступом к офисам и торговой галерее

# 6 521 м<sup>2</sup>

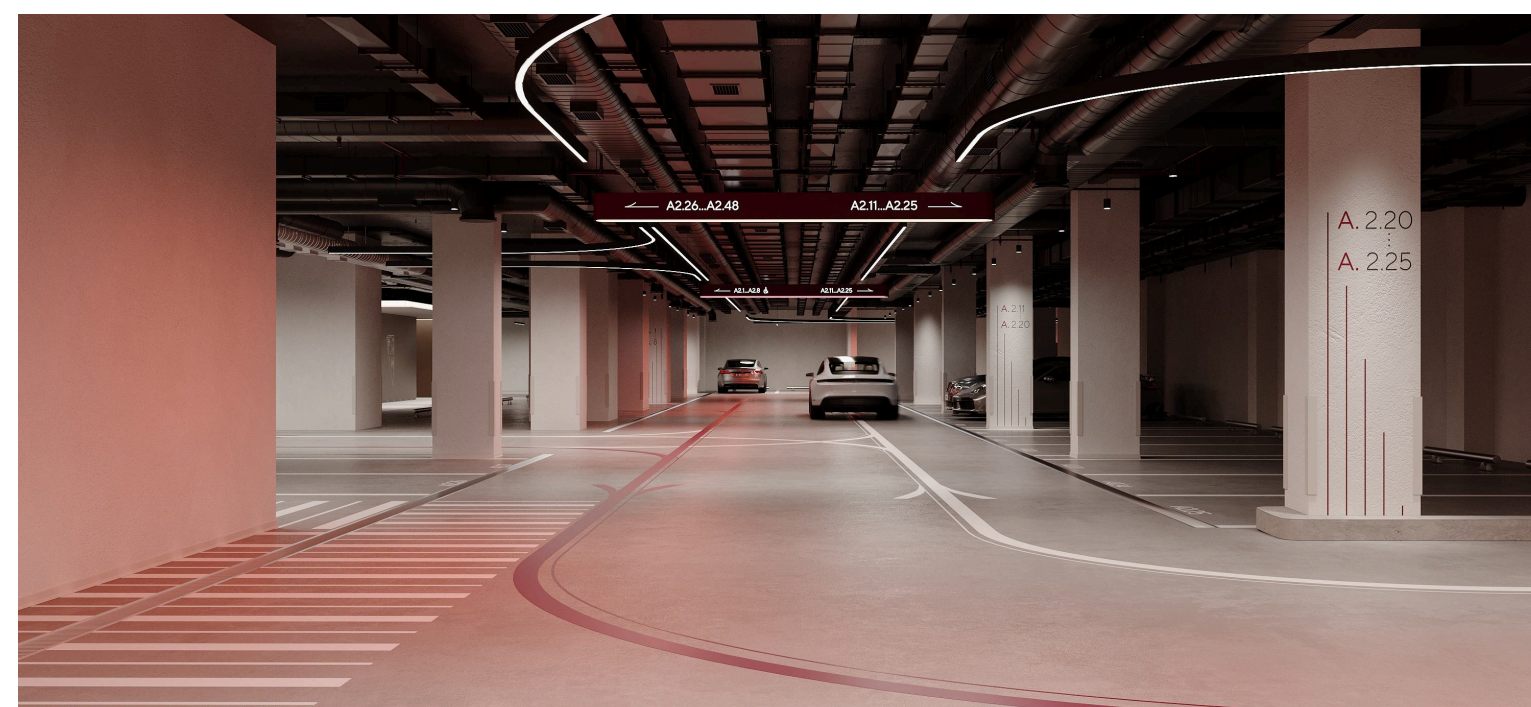
площадь офисов  
в фонде

# 26-30

этажность офисов  
в фонде

# 30 м/м

для аренды  
и покупки



# О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ АВИУМ



## 1,23 га

площадь  
ландшафтного  
парка

## 77 тыс м<sup>2</sup>

площадь  
офисных  
помещений

## 7 тыс м<sup>2</sup>

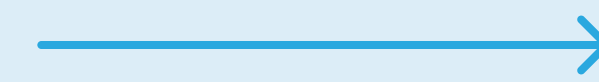
общая площадь  
коммерческих  
помещений

## 320 м/м

в подземном  
паркинге

## II кв. 2025 г.

начало  
строительства



## 2028 г.

завершение  
строительства

Реализуется в рамках МПТ =  
сроки строительства на жестком контроле



# О ЗАСТРОЙЩИКЕ

**НЕОМЕТРИЯ**



Девелоперская компания НЕОМЕТРИЯ – ключевой актив Alias Group.  
Входит в перечень системообразующих предприятий Краснодарского края.

Специализируется на комплексном развитии территорий, реализации жилой, отельной и коммерческой недвижимости.

Является лидером по объему строящегося жилья на черноморском побережье, а также возводит объекты социальной инфраструктуры: школы, детские сады, спортивные комплексы и другие.

**16**

лет на рынке

**5**

городов  
присутствия

**>30**

проектов

**3,9**

портфель проектов,  
млн м<sup>2</sup>

**ТОП-10**

рейтинга ЕРЗ  
по Краснодарскому  
краю

# РЫНОК ОФИСОВ МОСКВЫ & ЗПИФ АВИУМ: АНАЛИТИКА И ПРЯМОЙ ЭФИР



Зарегистрируйтесь,  
чтобы получить детальный отчет от **CORE.XP**  
и ссылку для регистрации на **прямой эфир**



# TETHYS CAPITAL

ГЛУБОКАЯ ЭКСПЕРТИЗА  
В УПРАВЛЕНИИ ЗПИФ



# О КОМПАНИИ



**ТЕТИС Кэпитал** – один из лидеров среди независимых компаний по управлению активами в России

**Компания** основана в 2010 году и 15 лет сохраняет статус частной и независимой управляющей компании

Предоставляет финансовые услуги институциональным инвесторам, в том числе негосударственным пенсионным фондам, страховым компаниям, банкам, а также корпоративным и частным клиентам

Под управлением УК ТЕТИС Кэпитал находятся активы 47 инвестиционных фондов

## Недвижимость под управлением

**145**

объектов

**281 га**

земельных участков

**45 тыс.м<sup>2</sup>**

жилой и коммерческой недвижимости

**2010**

год основания

**226 млрд руб.**

объем активов под управлением

**47**

фондов для частных и институциональных инвесторов

**A-|ru.am|**

рейтинг надежности и качества услуг присвоен ООО «ТЕТИС Кэпитал» Национальным рейтинговым агентством

# ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ VS ДРУГИЕ КЛАССЫ АКТИВОВ

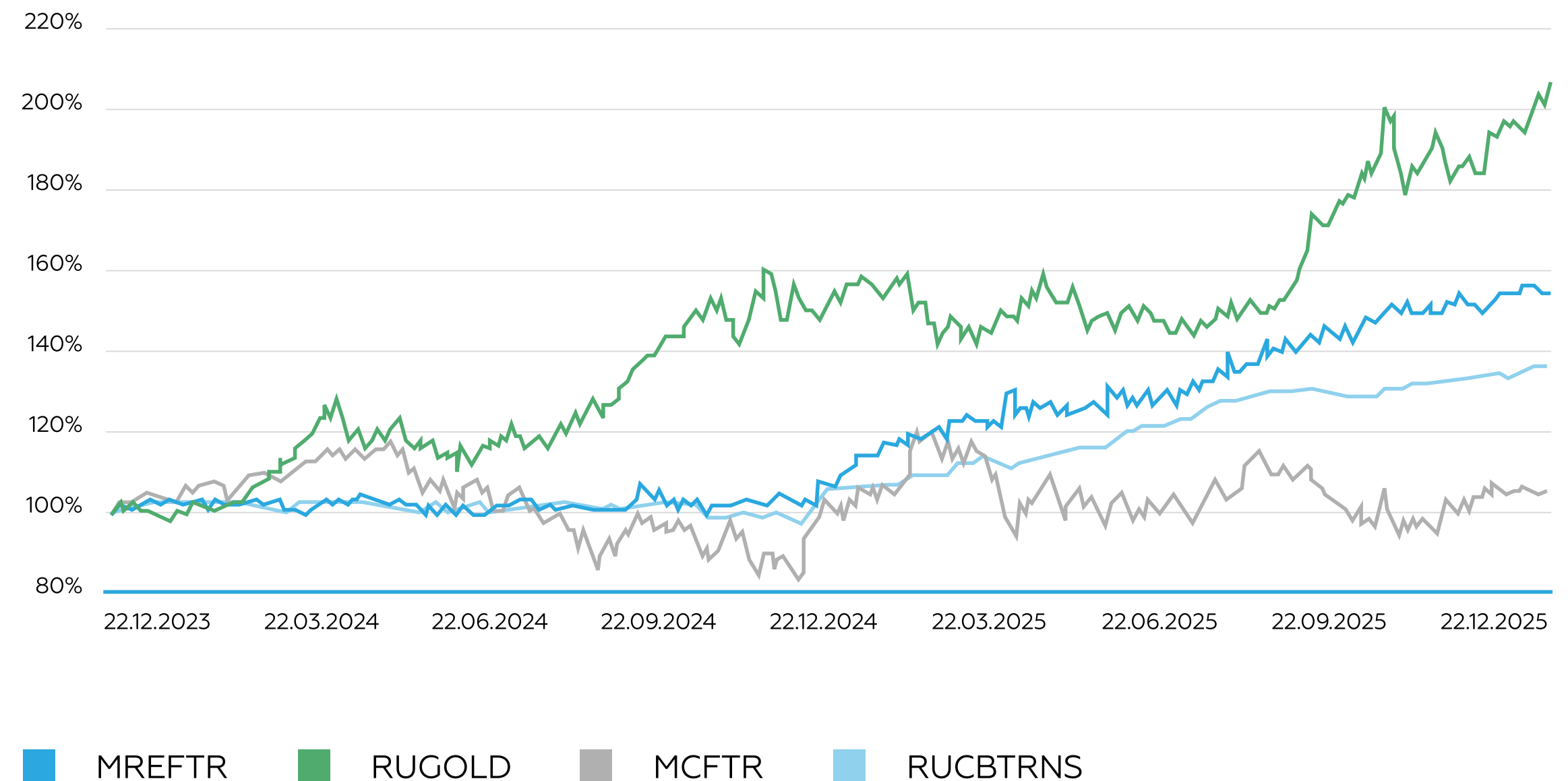


За 2025 год Индекс фондов недвижимости MREFTR\* продемонстрировал рост на 43,5% против значительно более скромной динамики Индекса МосБиржи полной доходности, который отражает прирост цен наиболее ликвидных акций крупнейших российских эмитентов с учетом дивидендных выплат

На горизонте двух лет наблюдается еще большая разница в доходности между индексами акций (4,6%) и фондов недвижимости (51,4%), что демонстрирует необходимость наличия такого класса активов, как фонды недвижимости в портфеле российского инвестора

\*Индекс МосБиржи фондов недвижимости полной доходности (MREFTR) – индекс полной доходности, рассчитываемый на основе цен паев ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость, с учетом доходов по паям, включенным в базу расчета.

Динамика доходности разных классов активов



Индекс	3 мес.	6 мес.	12 мес.	24 мес.
MREF	6,1%	15,4%	27,6%	20,3%
MREFTR	8,5%	21,1%	43,5%	51,4%

# СТАТЬ ИНВЕСТОРОМ ФОНДА

TETHYS

ALIAS  
GROUP

\* Размещение паёв осуществляется на Московской бирже в формате первичного предложения, структурированного по стандартам публичного рынка капитала

\* Доступ для инвесторов обеспечивается через брокерскую инфраструктуру и цифровые торговые платформы

\* После листинга ликвидность паёв поддерживается маркетмейкером



# ПРЕИМУЩЕСТВА ФОНДА

1.

Объект высоколиквидный. В составе фонда – наиболее востребованные лоты по оптовой цене:

- 6 521 м<sup>2</sup> + 30 машино-мест,
- с 26 по 30 этаж – видовые лоты.

2.

Рост спроса на подобный сегмент офисной недвижимости в ближайшие 5 лет подтвержден экспертизой аналитиков CORE.XP. Аренда блоками от 1 до 5 тыс м<sup>2</sup> наиболее востребована на рынке в ближайшее время

3.

Первый на рынке ЗПИФ с гибридной инвестиционной моделью на офисную недвижимость класса А в Москве, который реализуется через 214-ФЗ



4.

- Доступность: низкий порог входа и удобная инфраструктура
- Ликвидность: размещение на Московской бирже по стандартам IPO и возможность продать и купить паи фонда в любой момент

5.

Партнерство с сильнейшими игроками рынка:

- Alias Group
- Неометрия
- ВТБ
- УК ТЕТИС Кэпитал
- CORE.XP
- МОЕХ
- Маркетмейкер
- Организатор размещения

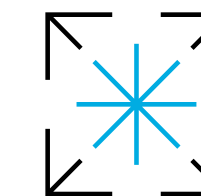
6.

Ежемесячные выплаты арендного дохода после ввода объекта в эксплуатацию



TETHYS

ALIAS  
GROUP



**СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!**



Зарегистрируйтесь,  
чтобы получить детальный отчет от **CORE.XP**  
и ссылку для регистрации на **прямой эфир**