

# НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОРТФЕЛЕ:

~~Sex~~ Security  
~~Drugs~~ Diversification  
~~Rock'n'Roll~~ Real Estate



# Diversification



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СТИЛИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ



## CORE

Низкорисковый стиль – надежные инвестиции в недвижимость с уже существующим и устойчивым доходом от аренды.

минимум рисков,  
максимум стабильности

## Value Added

Стиль умеренного риска и средней доходности. Инвестиции с целью реновации или реконцепции объекта. Прирост стоимости после обновления объекта намного выше, чем при покупке готового бизнеса.

умеренный риск,  
средняя доходность

## Opportunistic

Агрессивный стиль, с большей доходностью, но и с наиболее высокой степенью риска. Кроме того, у таких вложений нет купонного дохода. Во всяком случае, в первое время.

максимальный риск,  
наибольшая доходность

# Real Estate

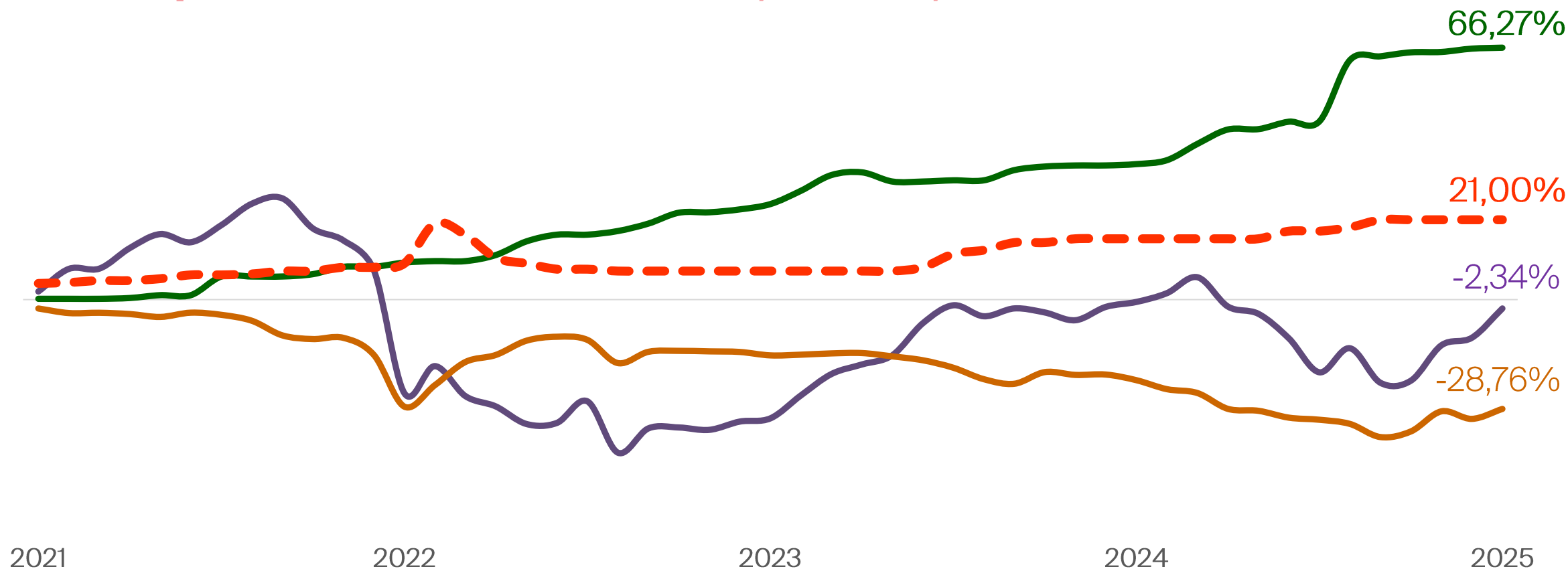
- недвижимость обеспечивает стабильность, защиту капитала и генерацию пассивного дохода.
- спрос на инвестиции в коммерческую недвижимость растет, несмотря на экономические колебания
- инвестиции в недвижимость понятны и прозрачны
- инвестор может физически контролировать актив

если доля недвижимости в портфеле инвестора составляет **10-30%**, качество портфеля значительно улучшается. Это происходит за счет роста доходности и снижения рисков



# динамика доходности

## коммерческая недвижимость, акции, облигации



— CREI-Индекс МосБиржи складской недвижимости  
 — RGBI-Индекс облигаций МосБиржи

— IMOEX-Индекс МосБиржи  
 - - Ключевая ставка

# рынок коммерческой недвижимости

## анализ текущих тенденций и ожиданий



### рост цен

...свидетельствует о повышенном интересе инвесторов.  
А значит – ждем продолжения роста цен



### рекордный спрос

...можно объяснить улучшением экономической ситуации.  
Это создает конкурентную среду среди покупателей



### привлекательность инвестирования

...выросла условиях растущих цен и стабильного спроса.  
Сегодня коммерческая недвижимость – надежный способ сохранения и увеличения капитала



### ожидания по доходности

...остаются высокими, т.к. рынок демонстрирует хорошую потенциальную доходность.  
Это привлекает новых инвесторов



### поиск безопасных и эффективных способов вложений

... из-за нестабильности на финансовых рынках.  
Недвижимость привлекает внимание как надежный, стабильный актив

показатель	прямое инвестирование		ЗПИФ	
финансирование	личное, заемное		коллективное	
порог входа	значительные вложения		минимальные вложения	
управление объектами	самостоятельное		профессиональное	
диверсификация	выбранный актив в рамках одного портфеля		различные классы активов в рамках одного портфеля	
процедура отчуждения	необходимость регистрации в Росреестре		ММВБ, внебиржевые сделки	
ресурсоемкость	высокая (время, знания, степень участия)		пассивный доход	
налоги от сдачи в аренду	в полном объеме		налог на прибыль не уплачивается	
КОМИССИИ	отсутствуют		вознаграждение инфраструктуры	

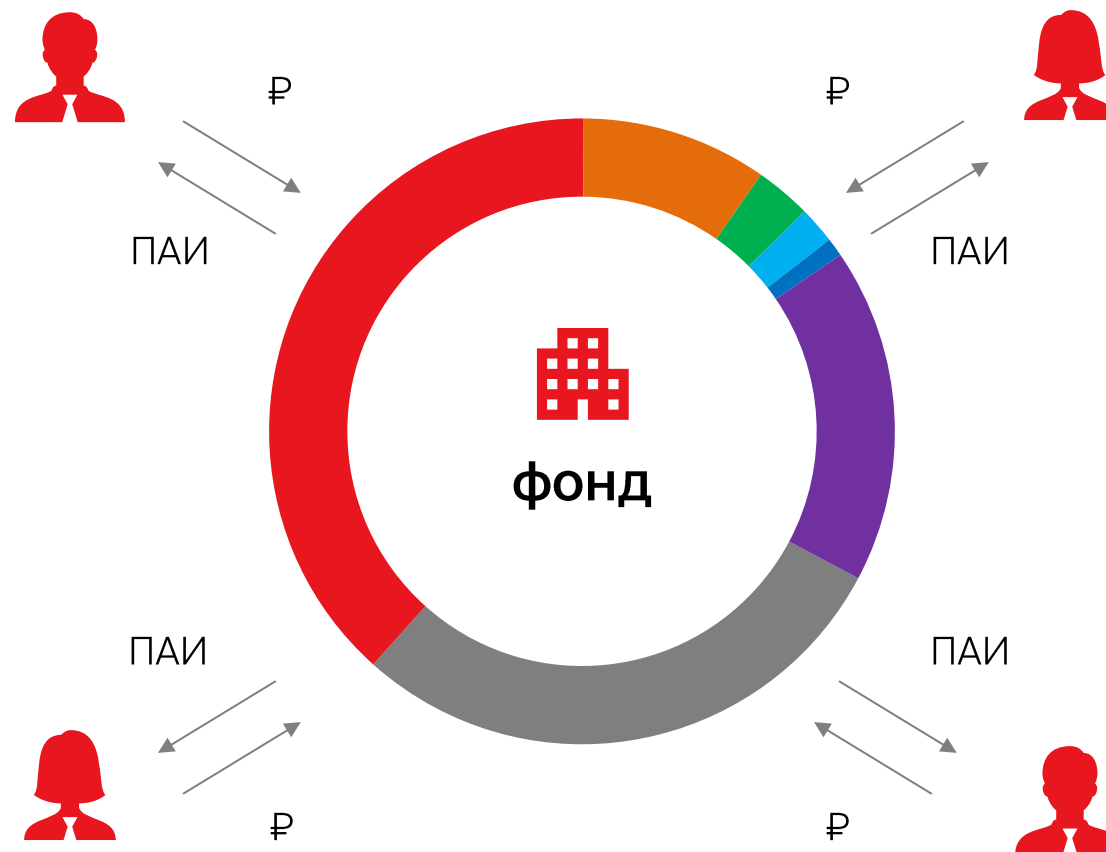
# что такое ПИФ?

## паевой инвестиционный фонд (ПИФ)

это обособленный имущественный комплекс, которым распоряжается управляющая компания в интересах пайщиков

## что можно передать в ЗПИФ

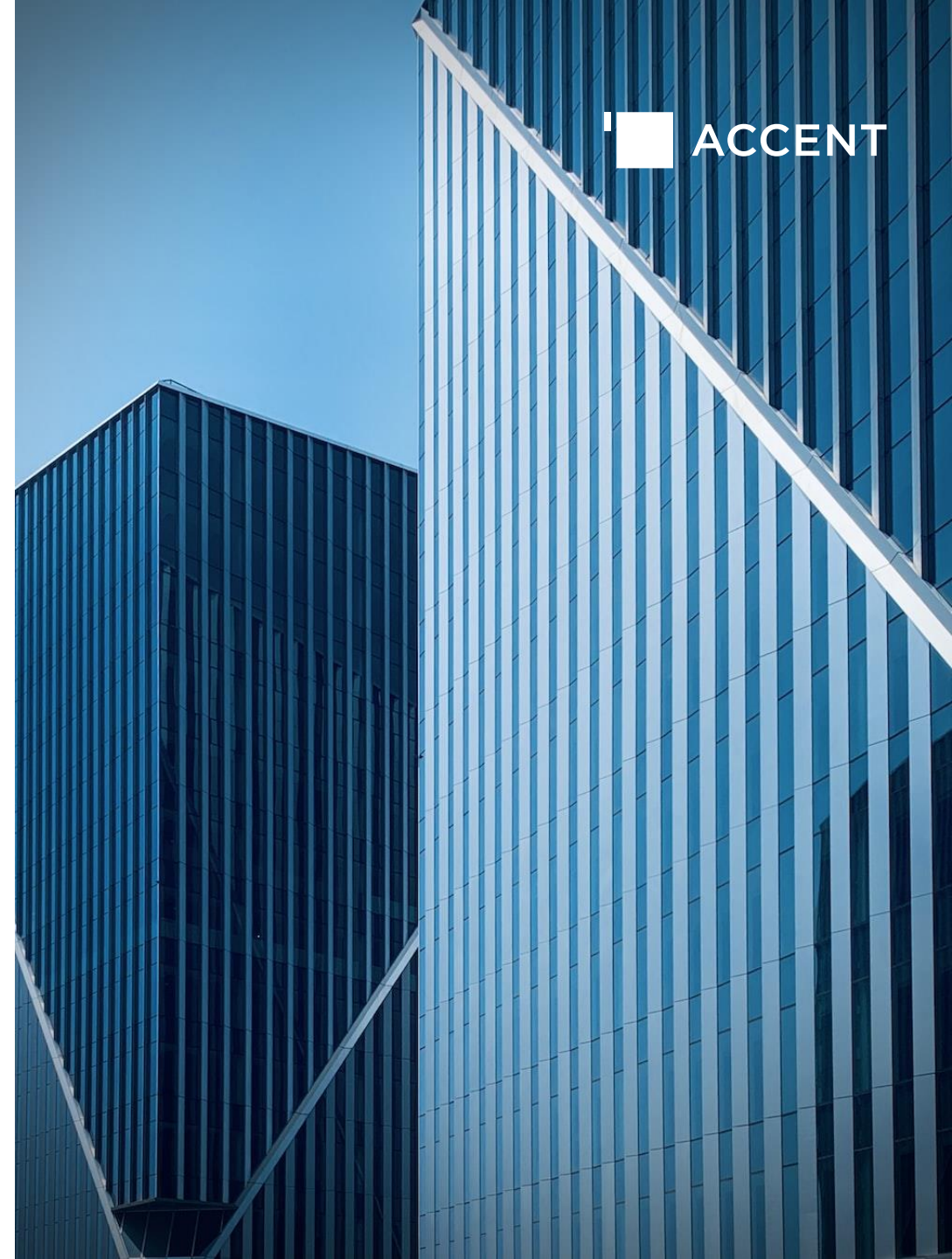
- недвижимость
- доли, акции хозяйственных обществ
- другие ценные бумаги
- иные активы (все, что угодно, кроме наличных и запрещенных активов)





## **ЗПИФ предлагает механизм защиты капитала через:**

- строгое государственное регулирование
- профессиональное управление активами
- прозрачную отчетность
- диверсификацию активов
- регулярную независимую оценку стоимости активов
- механизм блокировки активов - имущество фонда защищено от взыскания кредиторов, что обеспечивает сохранность вложений.



## выполняет полный комплекс услуг в отношении ЗПИФ от создания до прекращения фондов

В отличие от проектов, когда вы покупаете просто объект, приглашаете соинвестора или берете кредит, тут сделано все за вас. А хорошие управляющие компании предлагают прозрачные условия управления ЗПИФ, где можно четко увидеть все комиссии.

Также управляющая компания:

- оценивает потребности и цели инвестора, чтобы сформировать полностью кастомизированный продукт
- создает ЗПИФ, упаковывает в него активы или приобретает недвижимость в соответствии с разработанной стратегией
- осуществляет управление фондом, в том числе реализацию оптимальной стратегии с учетом оптимизации налогообложения
- осуществляет управление отношениями с инвесторами с персональным подходом к каждому инвестору
- формирует детальную отчетность в соответствии с мировыми стандартами

## соответствие стандартам



Банк России

Лицензия  
№ 21-000-1-01009



**Иван Темичев**

генеральный директор  
ООО «Акцент Управление  
Активами»

+7 909 907 34 91

[itemichev@accent-am.ru](mailto:itemichev@accent-am.ru)

123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8с1,  
башня «Город Столиц»

Тел: +7 495 230 01 00

E-mail: [contact@accent-am.ru](mailto:contact@accent-am.ru)

Web: [www.accent-am.ru](http://www.accent-am.ru)

#### ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Только в информационных целях.

Представленная в тизере информация не является:

- рекламой;
- офертой или предложением, в том числе публичным, не должна рассматриваться как предложение по покупке или продаже финансовых инструментов или оказание услуг какому-либо лицу,
- инвестиционной рекомендацией, в том числе индивидуальной, и не должна признаваться индивидуальной инвестиционной рекомендацией в соответствии с Федеральным законом от 22.04.1996 N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»,
- инвестиционным анализом или профессиональным советом и какой-либо иной формой или результатом деятельности инвестиционного советника, коим Управляющая компания не является.

Создание и управление паевыми инвестиционными осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «АКЦЕНТ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ» (сокращенно ООО «АКЦЕНТ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ», ОГРН 1177746021562, ИНН 7704387090, КПП 770301001), осуществляющее деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01009 от 21.08.2017, выданной Банком России без ограничения срока действия (далее также – «Управляющая компания»).

Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом. Получить подробную информацию о фондах и деятельности управляющей компании, ознакомиться с условиями оказания услуг, а также документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее – «Федеральный закон 156-ФЗ») и нормативными актами Российской Федерации, можно в офисе Управляющей компании, расположенном по адресу: 123112, г. Москва, вн.тер.г. мун.Пресненский, наб. Пресненская, д. 8 с. 1, пом. 93/1/2П; по тел.: 84952300100. Сайт Управляющей компании: <https://www.accent-am.ru>.

Вышеупомянутые финансовые инструменты либо операции могут не соответствовать инвестиционному профилю инвестора и его инвестиционным целям (ожиданиям). Вы должны самостоятельно определить соответствует ли финансовый инструмент, продукт или услуга Вашим инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и уровню допустимого риска. Управляющая компания не несёт ответственности за финансовые или иные последствия, которые могут возникнуть в результате принятия Вами решений в отношении финансовых инструментов, продуктов и услуг, представленных в настоящем документе.

Обращаем Ваше внимание, что стоимость инвестиционных паев Фонда может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды, клиенты могут в конечном счете не получить первоначально инвестированную сумму. Изменения курса обмена иностранной валюты могут также вызвать уменьшение или увеличение стоимости инвестиций.

Управляющая компания не дает гарантий или заверений, в том числе гарантий безопасности инвестиций и стабильности размеров возможных доходов или издержек, связанных с инвестициями в паевые инвестиционные фонды, и не принимает какой-либо ответственности в отношении финансовых результатов, полученных на основании использования информации, содержащейся в настоящем документе.

