



# Инвестиции в недвижимость





# Михаил Костромин

Коммерческий директор АКТИВО

- РЭУ им. Г.В. Плеханова, «Финансы и кредит».
- Специалист по финансовым рынкам ЦБ РФ, сертификат ФСФР 1.0.

Allianz 

 ГАЗПРОМБАНК

Б|К|С|  
ФИНАНСОВАЯ ГРУППА

  
  
**АКТИВО**





Алиса, надо сказать,  
**частенько давала себе**

**ОЧЕНЬ РАЗУМНЫЕ СОВЕТЫ,**

*НО ДОВОЛЬНО РЕДКО  
СЛЕДОВАЛА ИМ.*



«Алиса в стране чудес»

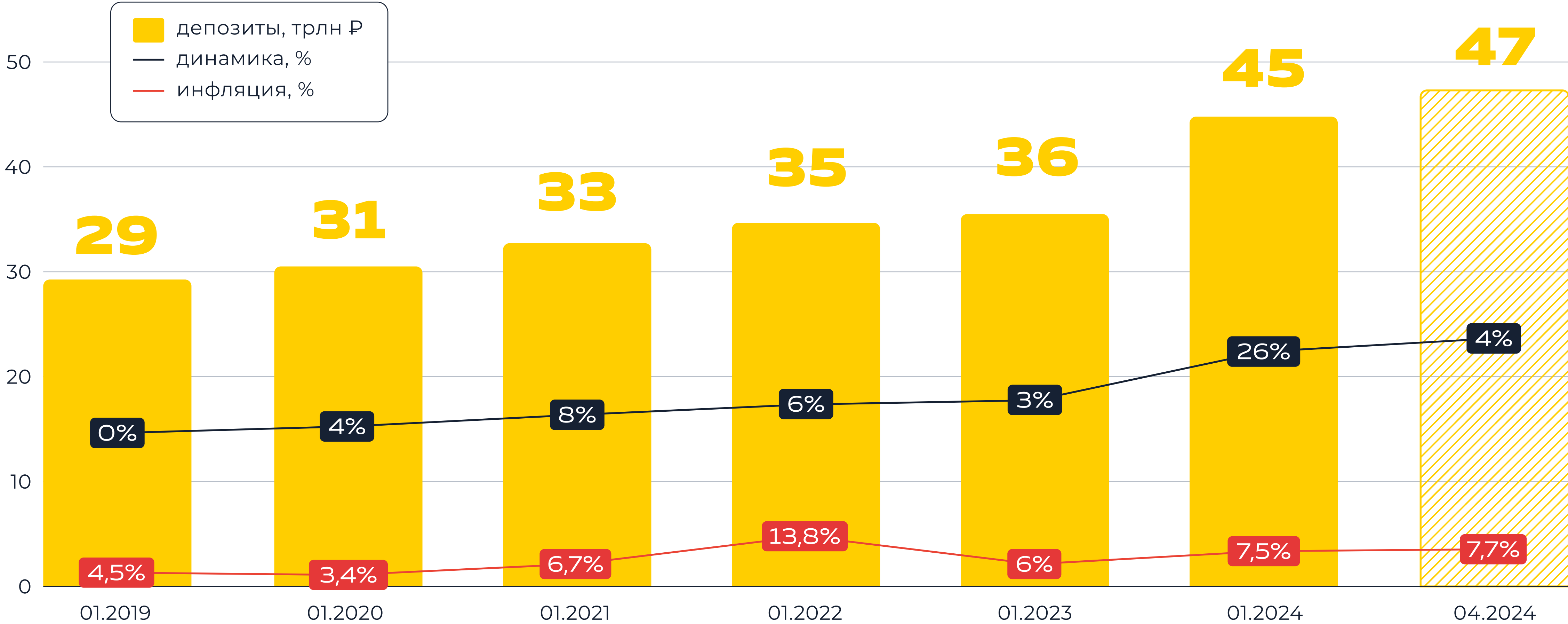
# Ключевая ставка и инфляция, % годовых

Источник: ЦБ РФ



# Перетекание средств инвесторов в депозиты, трлн ₹

Источник: ЦБ РФ



# Распределение объема инвестиций по типам недвижимости в I кв. 2024 г., % от объема транзакций

Источник: IBC Real Estate



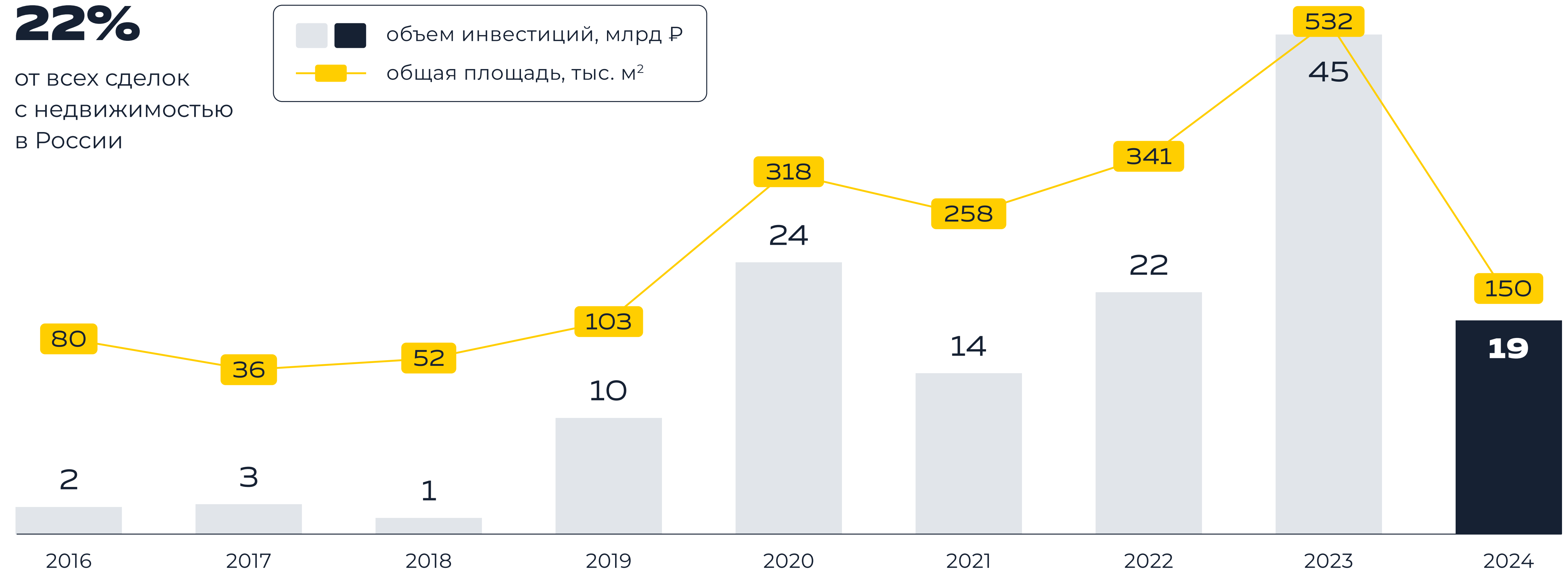
# Рынок недвижимости в ЗПИФ бьет рекорды

Источник: IBC Real Estate

Динамика инвестиций в недвижимость в составе активов ЗПИФ и совокупной площади всех объектов

## 22%

от всех сделок с недвижимостью в России



# Три главных преимущества ЗПИФ недвижимости



конфиден-  
циальность



защита активов  
на законодательном  
уровне



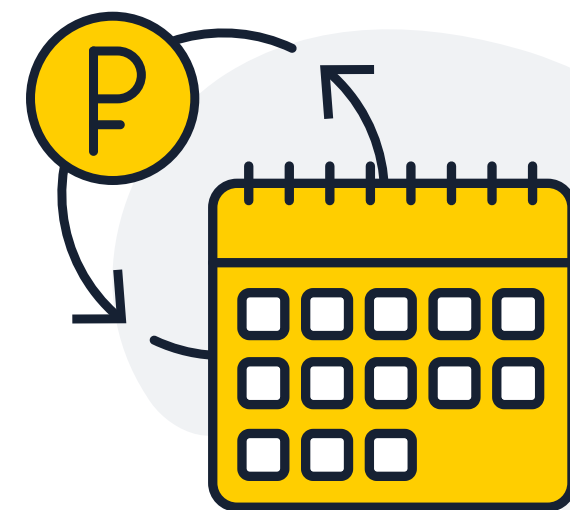
налоговые  
особенности



# AKTIVO



Один фонд —  
один объект



Ежемесячные  
выплаты



Финансовые  
отчеты

  
**PARUS** ASSET  
MANAGEMENT



- 9 лет
- Возврат НДС в первый год работы фонда
- Акцент на торговую недвижимость
- Сторонняя УК — «Альфа-Капитал»
- Организация вторичного рынка на собственной платформе
- Отсутствие риска размытия капитала (из-за допэмиссий)

- 4 года
- Кредитное плечо
- Объекты класса «А»
- Низкий порог входа
- Мосбиржа





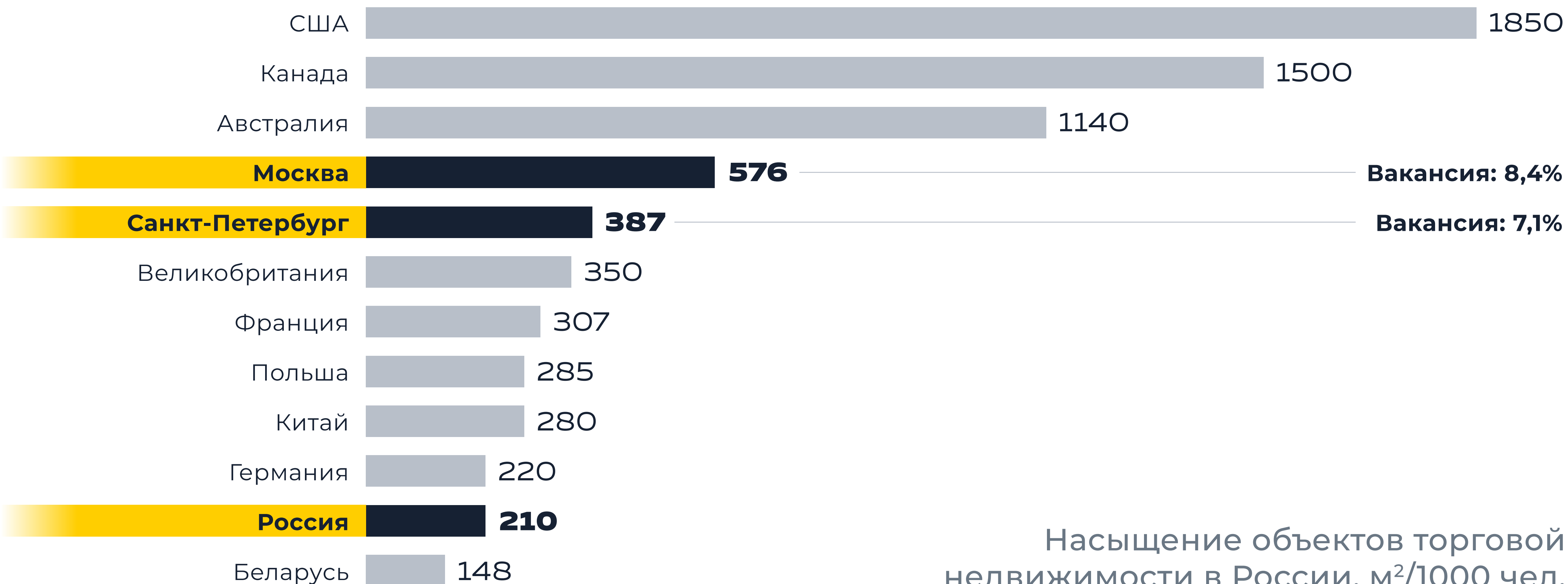


**КАК РАБОТАЕТ  
АКТИВО**

АКТИВНО

# Интерес к региональной недвижимости

Источник: IBC Real Estate



Насыщение объектов торговой недвижимости в России, м<sup>2</sup>/1000 чел.



# Рост инвестиций в регионы РФ в 2023 г. по сравнению с 2022 г.

Источник: «РИА Рейтинг»

**+3,8%**

в Москве

**+3,4%**

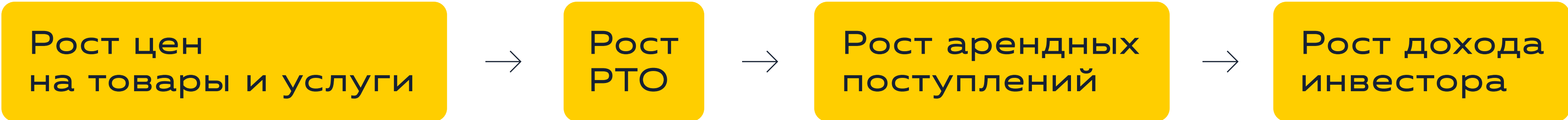
в Санкт-Петербурге

**+9,8%**

в среднем по стране

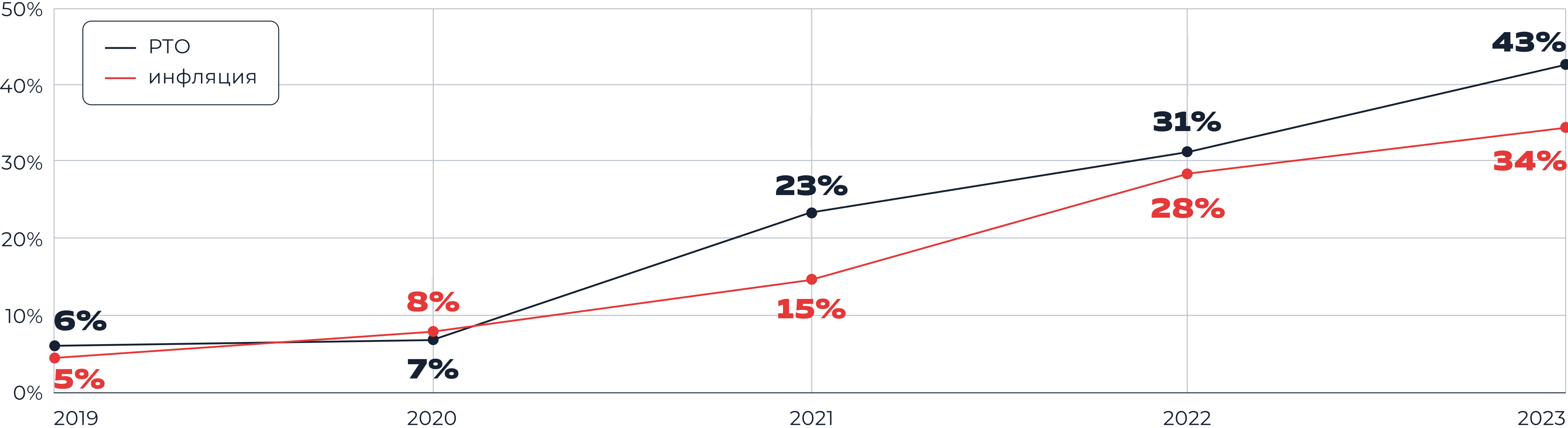


# Торговая недвижимость как защита от инфляции

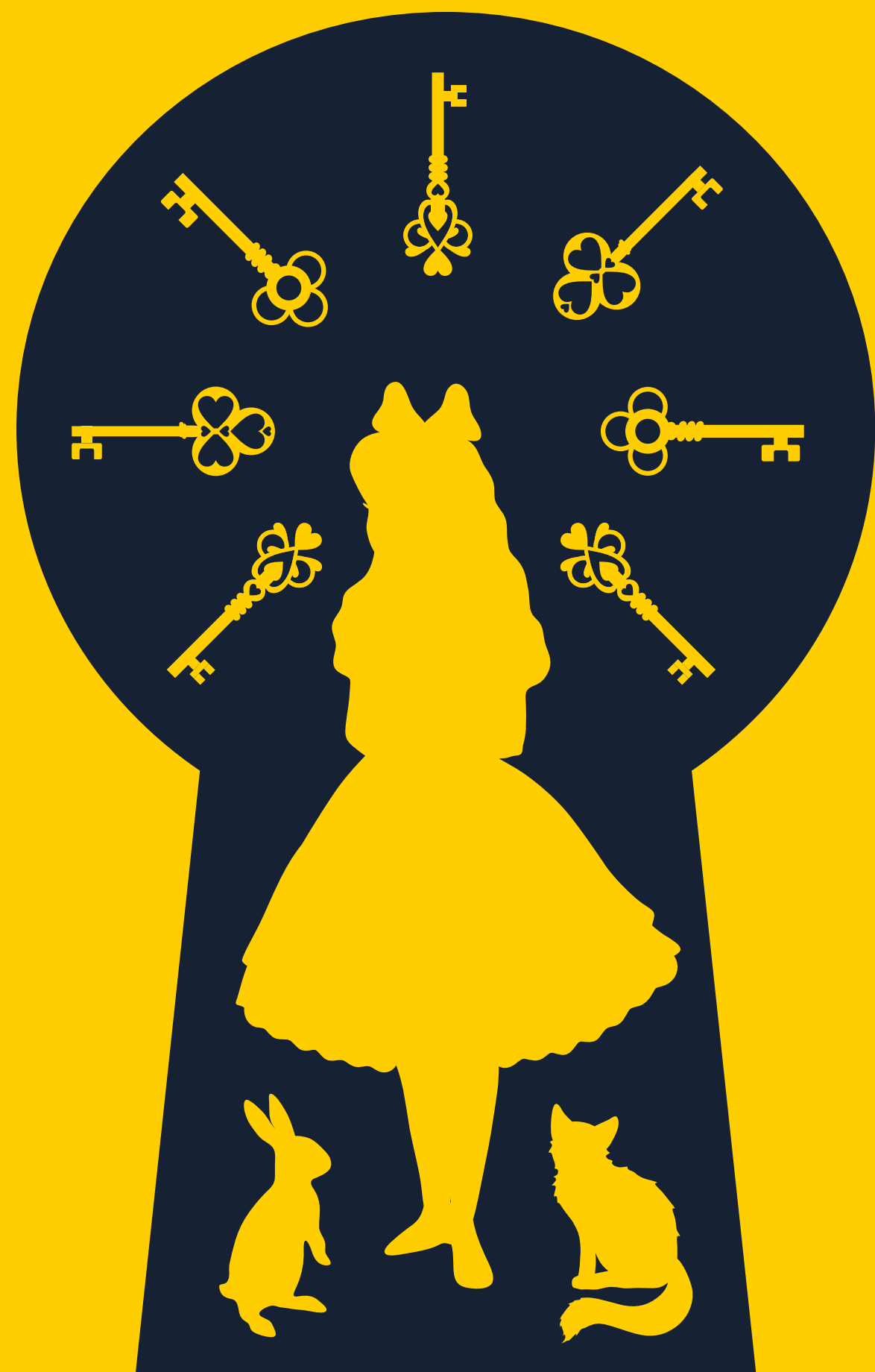


Динамика розничного товарооборота и инфляция

Источник: ЦБ РФ, Росстат







# ОДНА

*из самых серьёзных  
потерь в битве —*

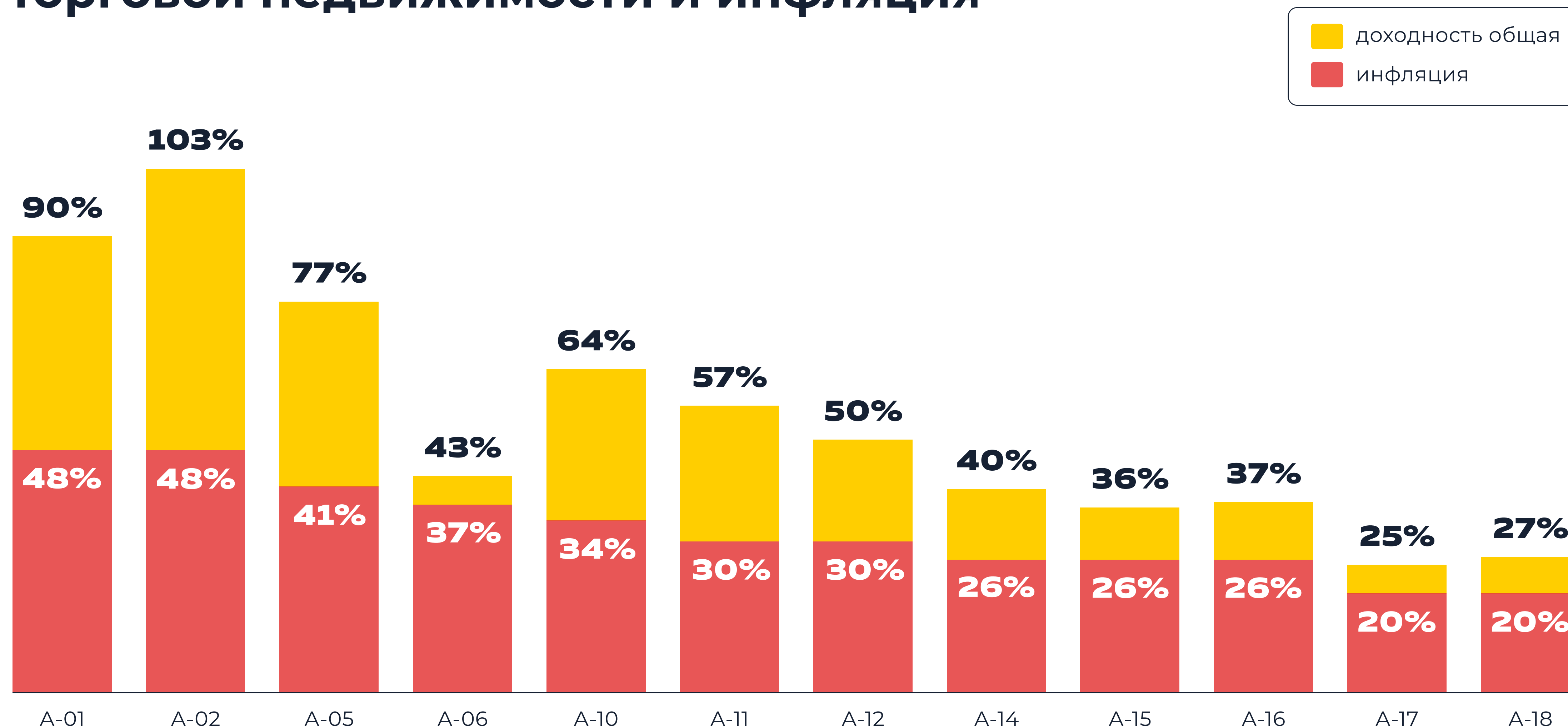
**ЭТО ПОТЕРЯ ГОЛОВЫ.**



«Алиса в стране чудес»

# Рентная доходность торговой недвижимости и инфляция

Источник: АКТИВО, ЦБ РФ



# Один фонд — один объект

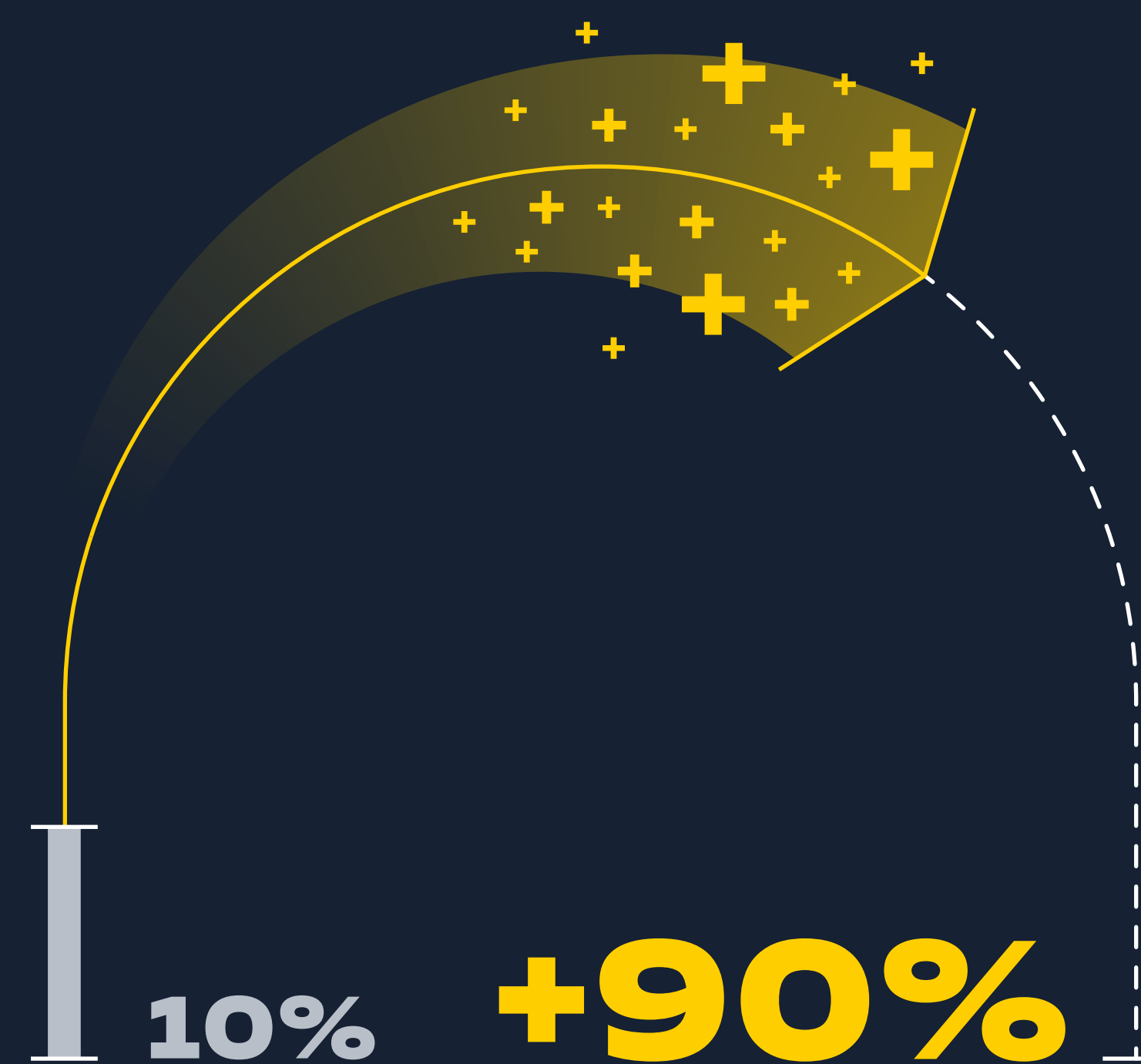
Как работает продукт



## Фонд = объект

- ▶ **Доля в ЗПИФ** — доля в объекте.
- ▶ **Пай фонда** — ценная бумага, подтверждающая право владельца на долю имущества и дохода фонда.

Покупка паев по принципу 10/90





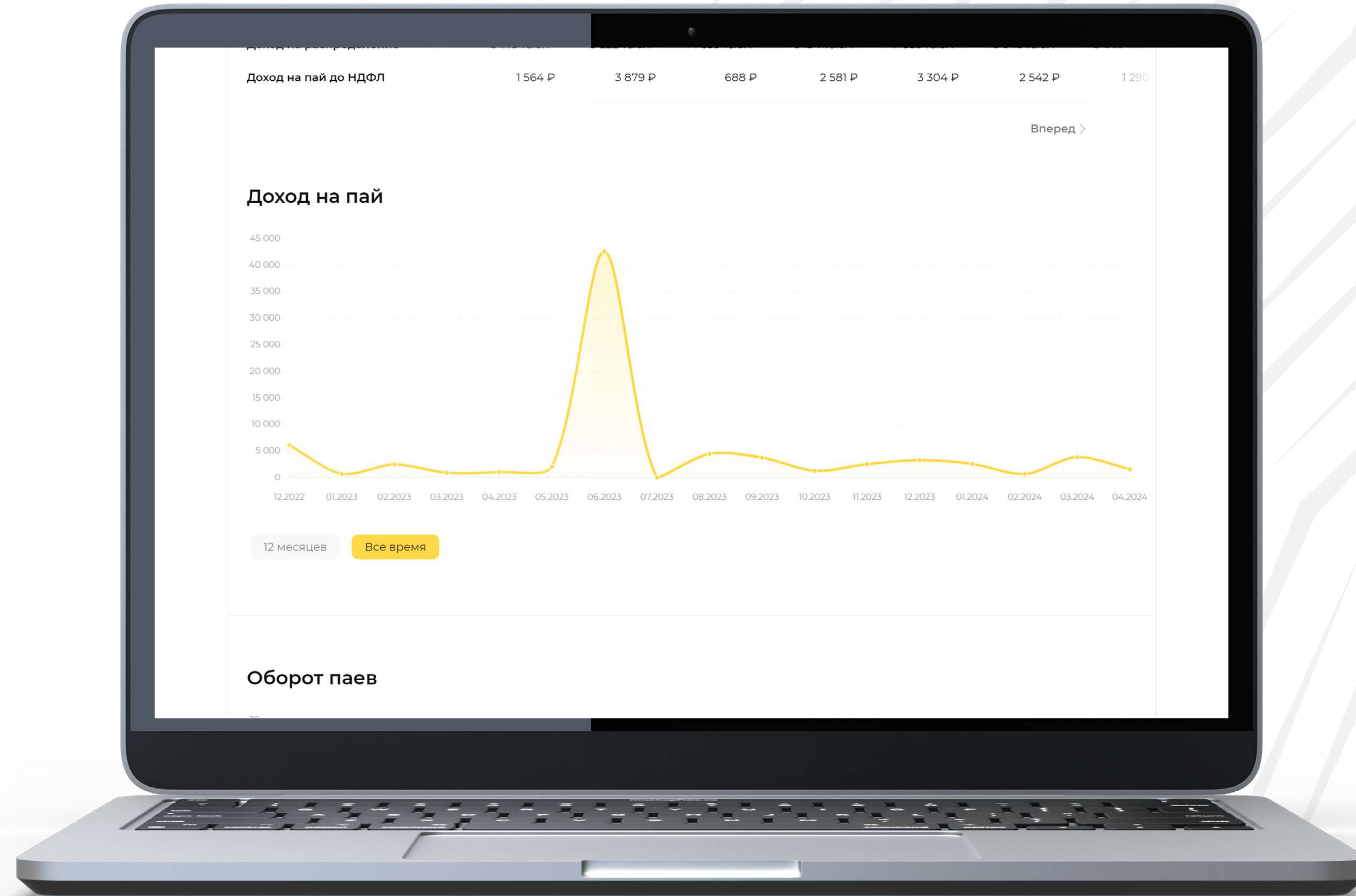
# Ежемесячные выплаты

## 3,1 млрд ₺

выплачено инвесторам

## Возврат НДС

в первый год



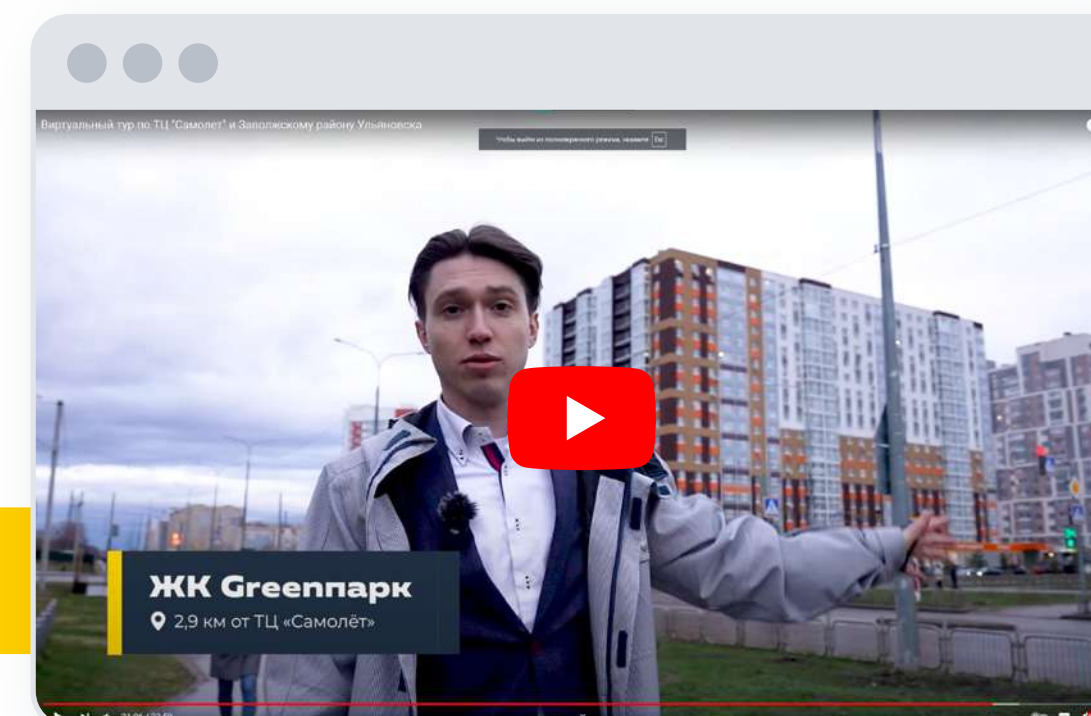


# Ежемесячная финансовая отчетность

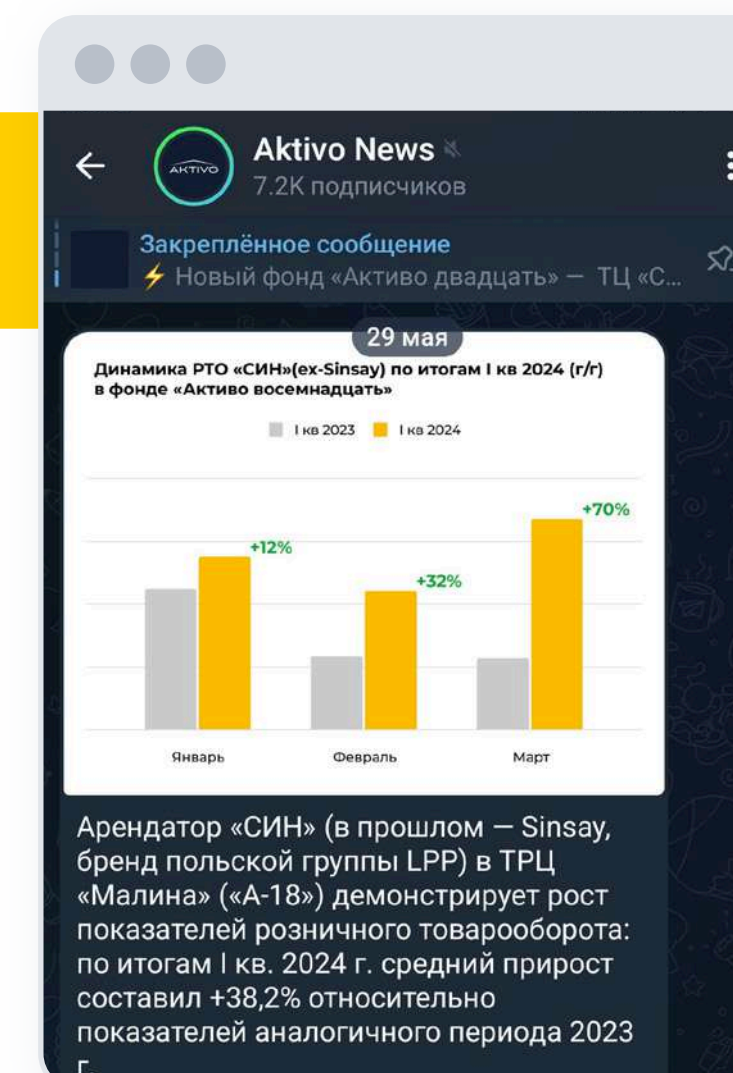
	Ноябрь 2023	Декабрь 2023	Январь 2024	Февраль 2024	Март 2024	Апрель 2024
<b>(1) ДОХОДЫ</b>	<b>2 268 000.00</b>	<b>2 521 910.41</b>	<b>2 353 179.65</b>	<b>2 563 641.60</b>	<b>2 456 728.24</b>	<b>2 597 159.76</b>
Фиксированная арендная плата	2 268 000.00	2 268 000.00	2 268 000.00	2 268 000.00	2 268 000.00	2 268 000.00
Переменная арендная плата	-	-	-	-	-	-
Возмещение коммунальных платежей	-	253 910.41	-	295 641.60	188 728.24	329 159.76
Вознаграждение от размещения остатков	-	-	85 179.65	-	-	-
<b>(2) РАСХОДЫ</b>	<b>( 524 479.04 )</b>	<b>( 519 536.03 )</b>	<b>( 576 529.56 )</b>	<b>( 1 542 973.27 )</b>	<b>( 611 457.19 )</b>	<b>( 1 495 272.93 )</b>
Коммунальные платежи	( 158 568.65 )	( 153 273.47 )	( 183 876.56 )	( 203 810.47 )	( 222 657.01 )	( 126 354.30 )
НДС	( 342 000.00 )	( 339 333.33 )	( 355 000.00 )	( 355 000.00 )	( 350 349.58 )	( 352 000.00 )
Налог на имущество	-	-	-	( 819 136.00 )	-	( 807 867.50 )
Налог на землю	-	-	-	-	-	-
РКО	( 2 038.41 )	( 2 000.00 )	( 2 025.00 )	( 2 050.00 )	( 2 075.00 )	( 2 050.00 )
Страхование имущества	-	-	-	( 115 200.00 )	-	( 36 000.00 )
Оценка и аудит	-	-	-	-	-	( 70 000.00 )
Охрана	-	-	-	-	-	-
Эксплуатационные расходы	( 21 871.98 )	( 24 929.23 )	( 35 628.00 )	( 47 776.80 )	( 36 375.60 )	( 44 688.00 )
Текущий ремонт	-	-	-	-	-	-
Капитальный ремонт	-	-	-	-	-	( 54 318.85 )
Маркетинг	-	-	-	-	-	( 1 024.80 )
Прочие услуги	-	-	-	-	-	( 969.48 )
<b>(3) ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ЧОД)</b>	<b>1 743 520.96</b>	<b>2 002 374.38</b>	<b>1 776 650.09</b>	<b>1 020</b>		
<b>(4) Комиссия за управление</b>	<b>( 243 163.51 )</b>	<b>( 281 996.27 )</b>	<b>( 250 594.84 )</b>	<b>( 135 )</b>		
УК	( 61 822.68 )	( 61 798.98 )	( 49 513.62 )	( 54 )		
СД/СР	( 30 000.00 )	( 30 000.00 )	( 30 000.00 )	( 30 )		
Активо	( 151 340.83 )	( 190 197.29 )	( 171 081.22 )	( 4 )		
Корректировки по выплате АКТИВО	16 212.81	51 126.52	( 41 290.78 )			
Сводная корректировка	( 0.66 )	( 0.63 )	0.33			
Корректировка РБП	-	-	-			
Сальдо по резервированию	-	-	-			
Сальдо размещения средств на депозитах	-	-	-			
Обеспечительные платежи арендаторов	-	-	-			
<b>(5) ДОХОД НА РАСПРЕДЕЛЕНИЕ</b>	<b>1 516 569.60</b>	<b>1 771 504.00</b>	<b>1 484 764.80</b>	<b>904</b>		
<b>(6) ДОХОД НА ПАЙ ДО НДФЛ</b>	<b>9.48</b>	<b>11.07</b>	<b>9.28</b>			
Долг арендаторов перед Фондом	253 910.41	-	295 641.60	18		
Долг Фонда перед АКТИВО	9 778.30	60 904.82	19 614.04	3		
Обеспечительные платежи на депозитах	1 891 305.00	1 891 305.00	1 891 305.00	1 98		
Остатки средств на депозитах	-	-	-	( 94 )		
Среднедневное число посетителей	1 631	1 594	1 438			
<b>(1) ДОХОДЫ</b>	<b>2 268 000.00</b>	<b>2 521 910.41</b>	<b>2 353 179.65</b>	<b>2 563</b>		
Фиксированная арендная плата	2 268 000.00	2 268 000.00	2 268 000.00	2 268		
Переменная арендная плата	-	-	-	-		
Возмещение коммунальных платежей	-	253 910.41	-	295		
Вознаграждение от размещения остатков	-	-	85 179.65	-		
<b>(2) РАСХОДЫ</b>	<b>( 524 479.04 )</b>	<b>( 519 536.03 )</b>	<b>( 576 529.56 )</b>	<b>( 1 542</b>		
Коммунальные платежи	( 158 568.65 )	( 153 273.47 )	( 183 876.56 )	( 203		
НДС	( 342 000.00 )	( 339 333.33 )	( 355 000.00 )	( 355		
Налог на имущество	-	-	-	( 819		

подробные отчеты

видеокomentarии



текстовые комментарии



## Новости ваших фондов

17 мая 2024 г.

### Выплата дохода на пай «Активо один» за а г.

В рамках апреля 2024 г. доход на пай составил 6,5 НДФЛ).

Доход выше прогнозируемого на 25%. Причин увеличения дохода относительно показателей, указанных в финансовой модели, несколько:

- возмещение арендаторами коммунальных платежей;
- отсутствие фактических расходов на капитальный ремонт, заложенных в модели;
- увеличение задолженности фонда перед АКТИВО.

Актуальная финансовая модель фонда доступна по ссылке «Финансовая модель А-1».

Сравнительные данные по выплатам дохода (до вычета НДФЛ) с аналогичным периодом в 2023 г.:

апрель 2024 г. — 6,5 Р

апрель 2023 г. — 5,8 Р

[Финансовая модель А-1](#)

Сергей Канарев  
Ваш менеджер

обратная связь от менеджеров



# Ликвидность

**60-70**

сделок в месяц

**~300 млн ₽**

сумма по всем сделкам

**2-4 недели**

срок продажи паев

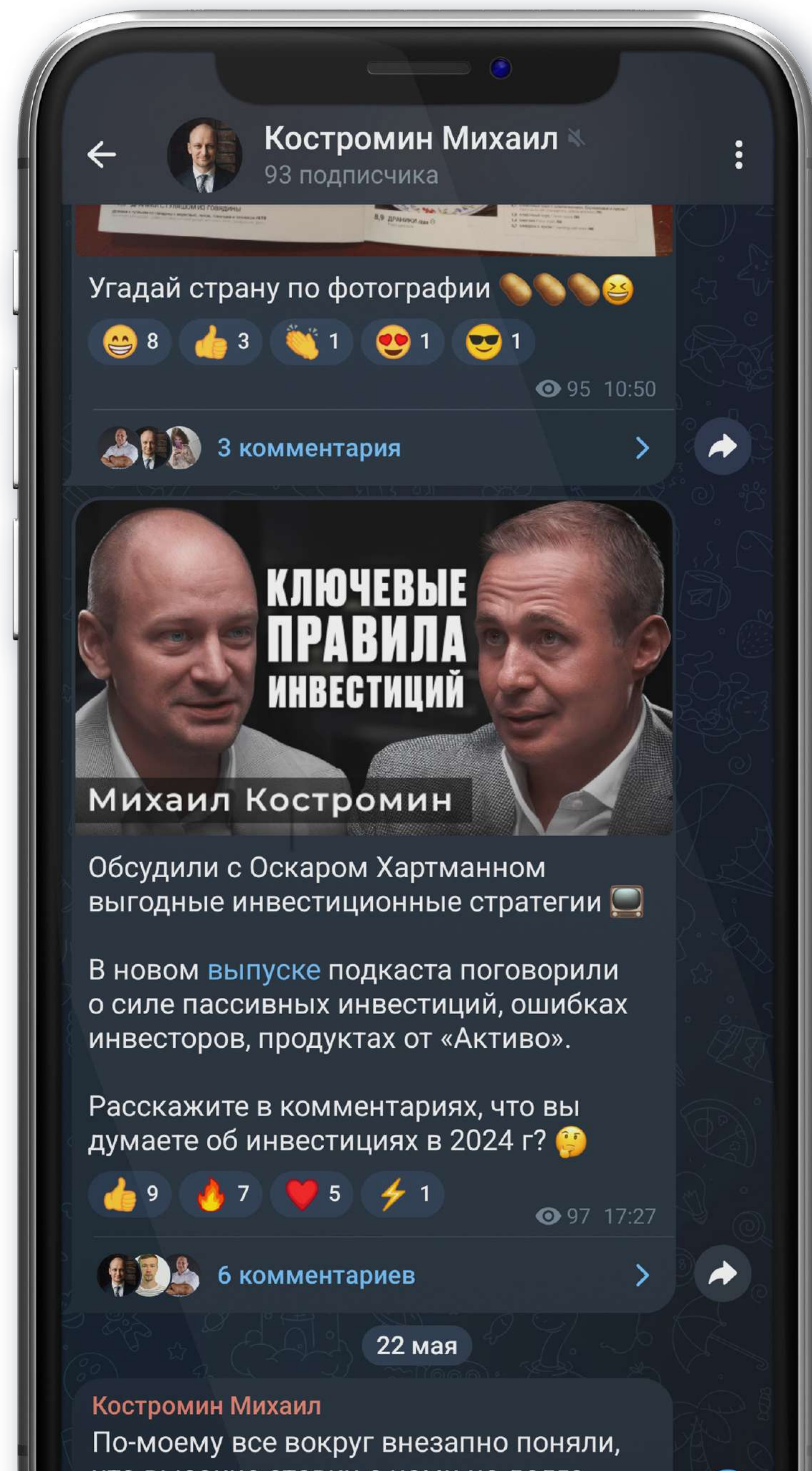


Новый фонд  
A20

По итогам 2023 года







# Подписывайтесь на Телеграм-канал

@kostroma\_dialog

