

Инвестиции в коммерческую недвижимость

PARUS в цифрах



Денис Степанов



Кирилл Стародубцев



Сергей Егоров



Алексей Новиков

20
лет

экспертизы и опыта
в недвижимости

69
млрд ₽

объем портфеля
(декабрь 2023)

4317
инвесторов

Лицензия ЦБ РФ
на управление фондами

110+
сотрудников

в команде
(декабрь 2023)

1,15
млн м²

коммерческой недвижимости
под управлением

5
фондов

на Московской
бирже

+3
фонда

в 2024
году

МЫ ИЗ НЕДВИЖИМОСТИ

СЕЙЧАС В НЕДВИЖИМОСТИ

БУДЕМ В НЕДВИЖИМОСТИ

Наши активы

Общая стоимость

69
млрд ₺

Общая площадь

1,15
млн м²

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

БЦ «ДВИНЦЕВ»

Москва

56 900 м²

9,7 млрд ₺



БЦ «ПАВЛОВСКИЙ»

Москва

29 900 м²

4,5 млрд ₺

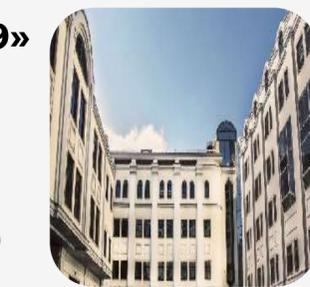


БЦ «БАННЫЙ, 9»

Москва

12 500 м²

1,8 млрд ₺



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

FM Logistic

Московская область

235 600 м²

7,9 млрд ₺



NORDWAY

Санкт-Петербург

107 700 м²

5,5 млрд ₺



OZON

Тверь

70 000 м²

2,7 млрд ₺



СБЕРЛОГИСТИКА

Москва

50 000 м²

1,9 млрд ₺



FM Logistic Дмитров

Московская область

122 300 м²

3,9 млрд ₺



Шушары

Санкт-Петербург

41 100 м²

2 млрд ₺



OZON

Санкт-Петербург

117 000 м²

9 млрд ₺



СКОРО

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТРЦ «ВЕСНА!»

Москва

129 000 м²

8 млрд ₺



ТРЦ «Триумф»

Саратов

58 000 м²

5 млрд ₺



ТРЦ «Ярмарка»

Астрахань

81 000 м²

5 млрд ₺



ТРЦ «Торговый квартал»

Набережные Челны

40 000 м²

2,2 млрд ₺



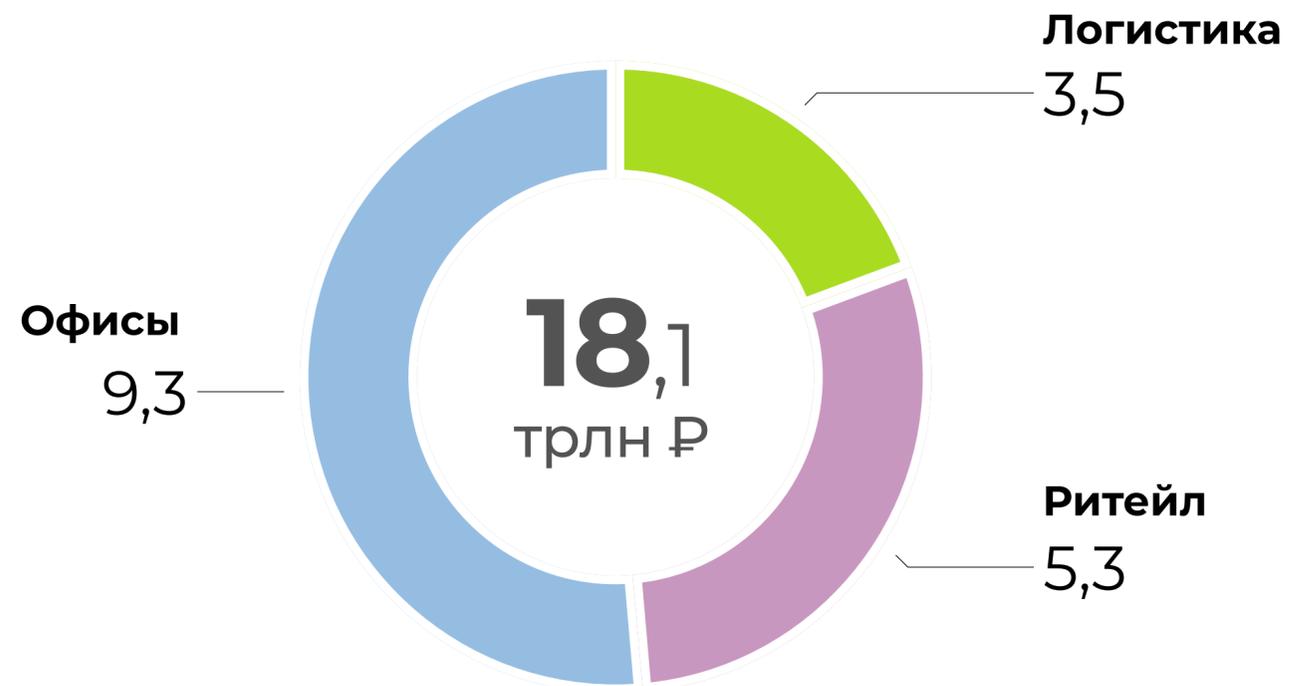
МНОГО ЛИ
НЕДВИЖИМОСТИ
В РОССИИ?



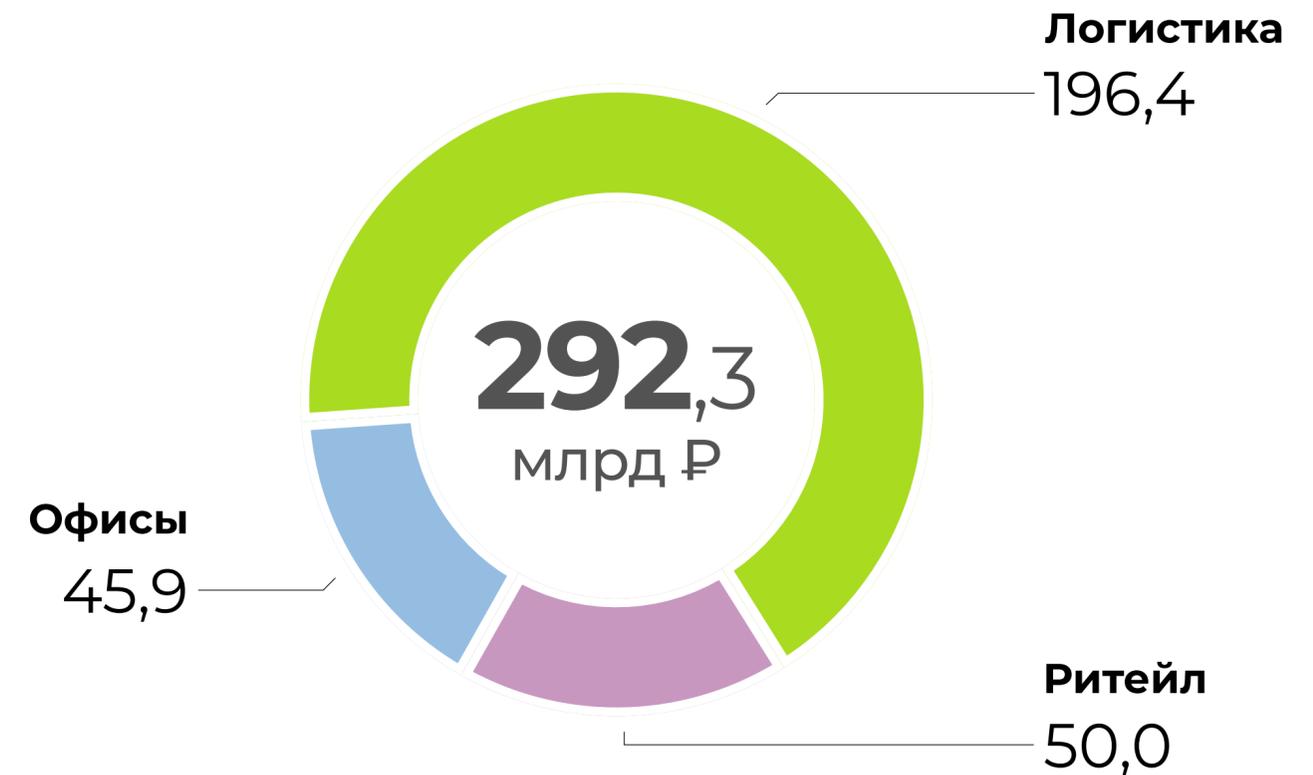
Распределение по основным типам недвижимости

Недвижимость РФ и ЗПИФ

НЕДВИЖИМОСТЬ РФ, трлн ₹



КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ, млрд ₹

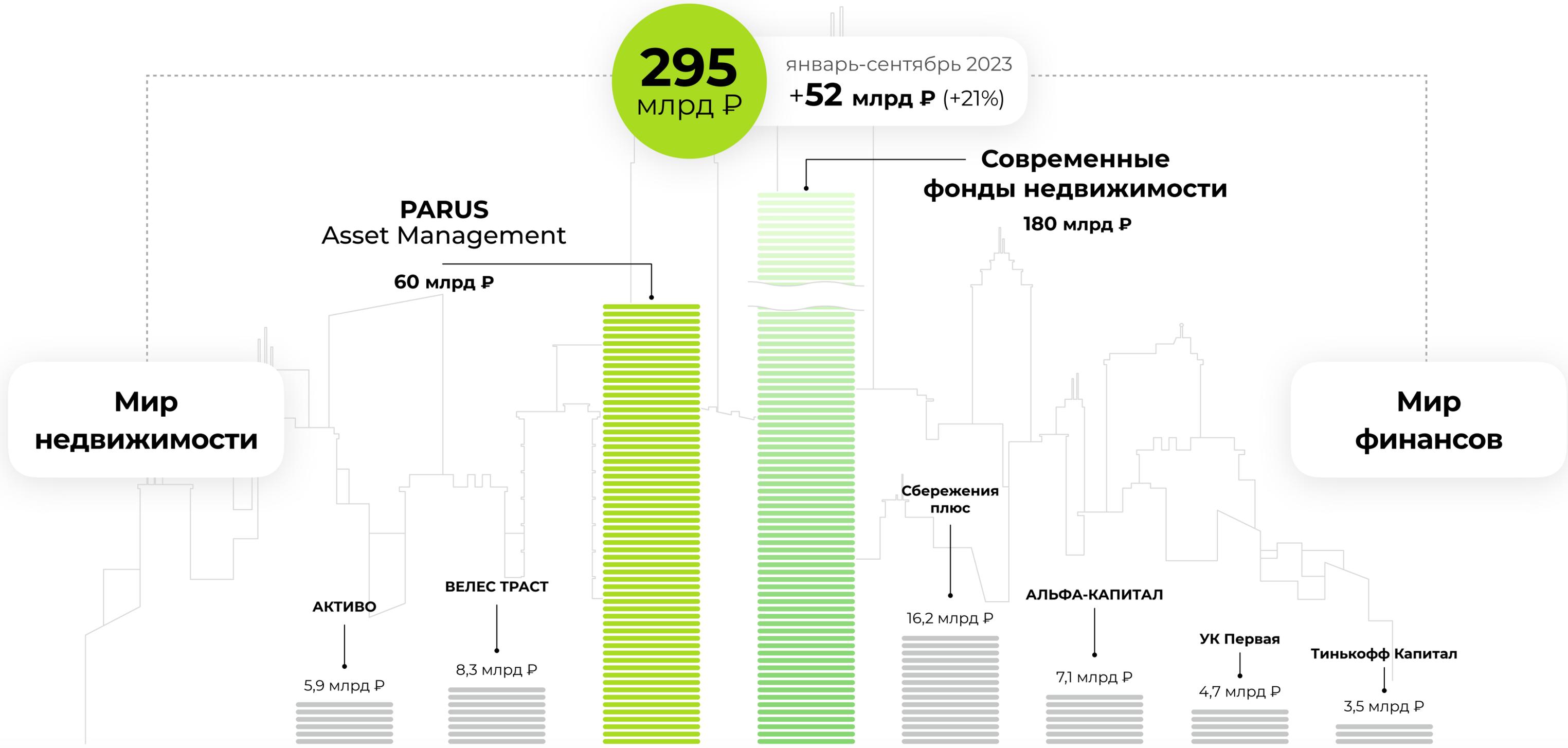


Источник: NF Group (за 9 мес. 2023 года)

Рынок фондов недвижимости в России

295
млрд Р

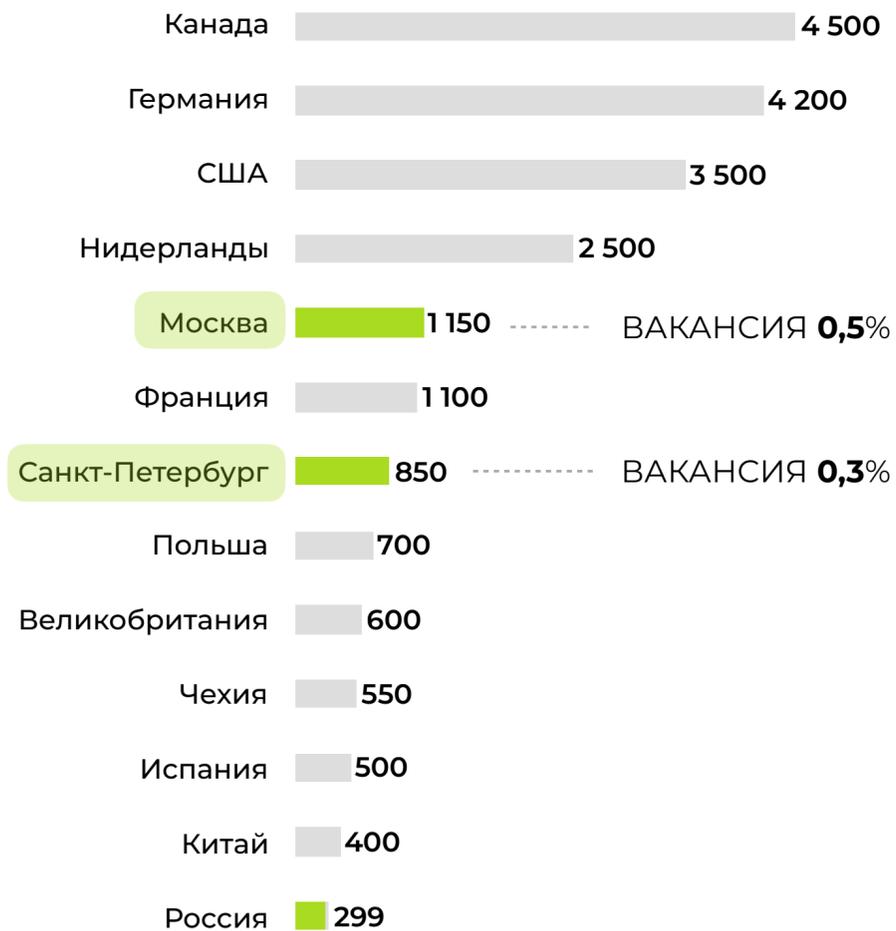
январь-сентябрь 2023
+52 млрд Р (+21%)



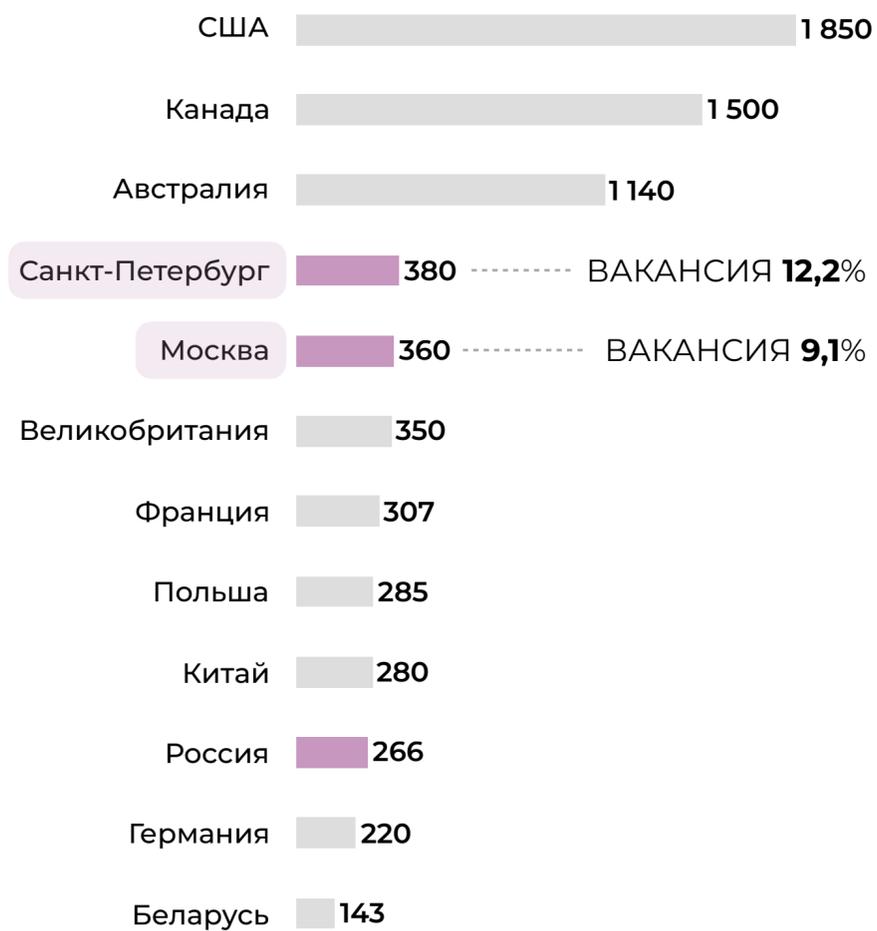
ООО «ПАРУС Управление Активами» не дает гарантий или заверений и не принимает какой-либо ответственности в отношении финансовых результатов, которые могут быть получены на основании использования информации на этой странице. Информация о доходности может расцениваться не иначе как предположения. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.

Низкое проникновение недвижимости: Россия vs World

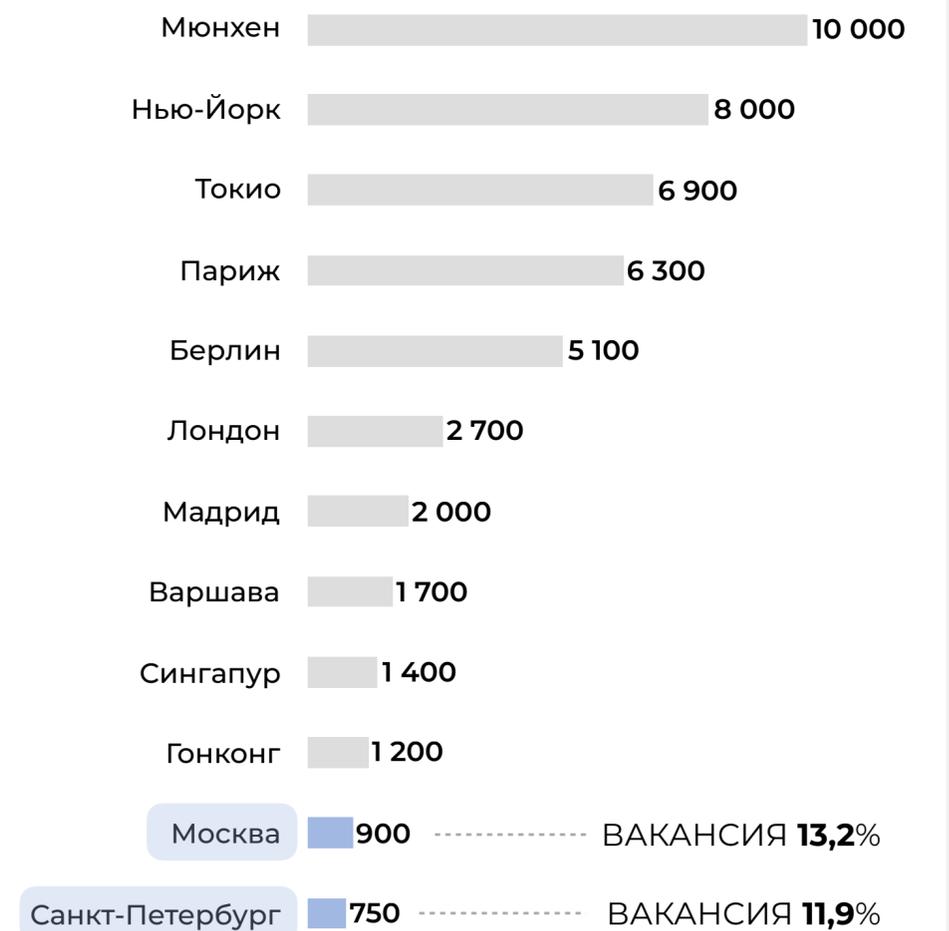
СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ м²/1000 чел.



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ м²/1000 чел.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ м²/1000 чел.

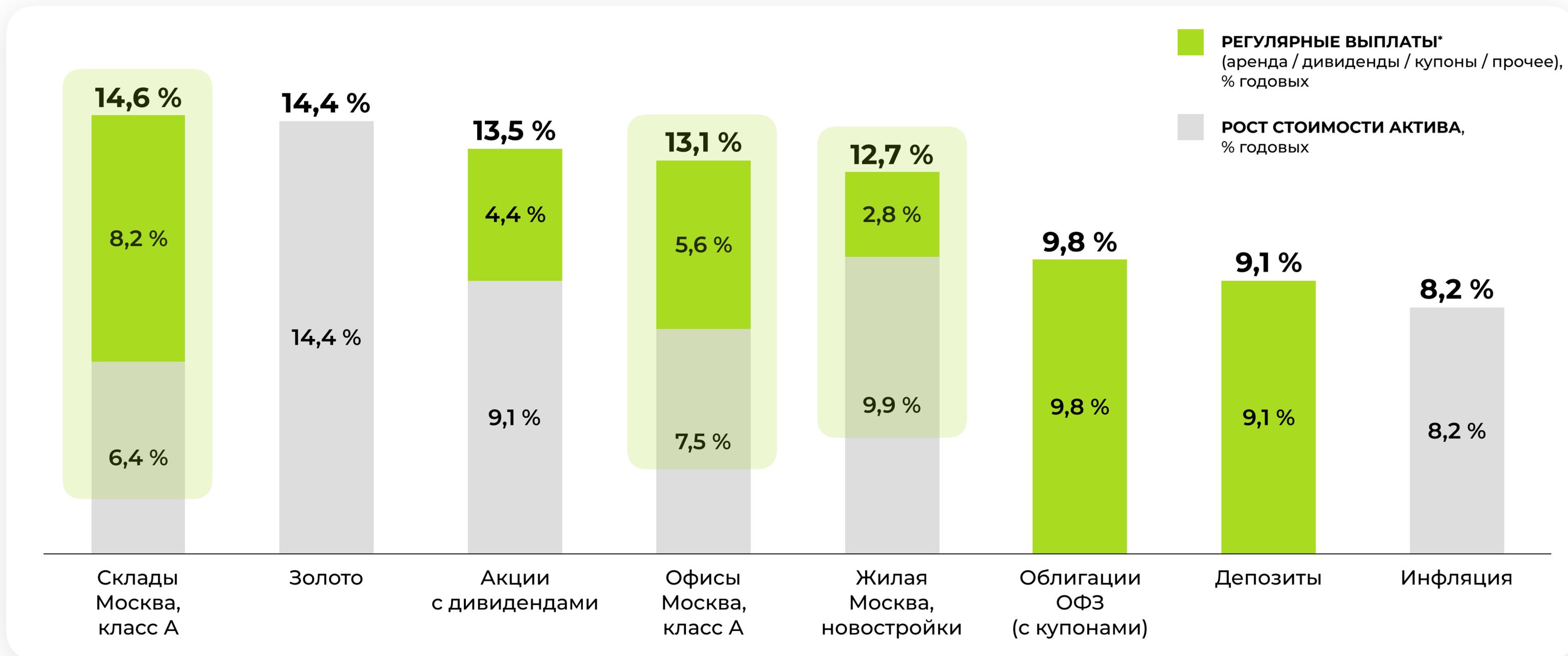


Источник: IB real estate, NF Group, CoreXP, РБК, оценка PARUS

Какой актив за 20 лет
принес самую большую
ДОХОДНОСТЬ в мире?

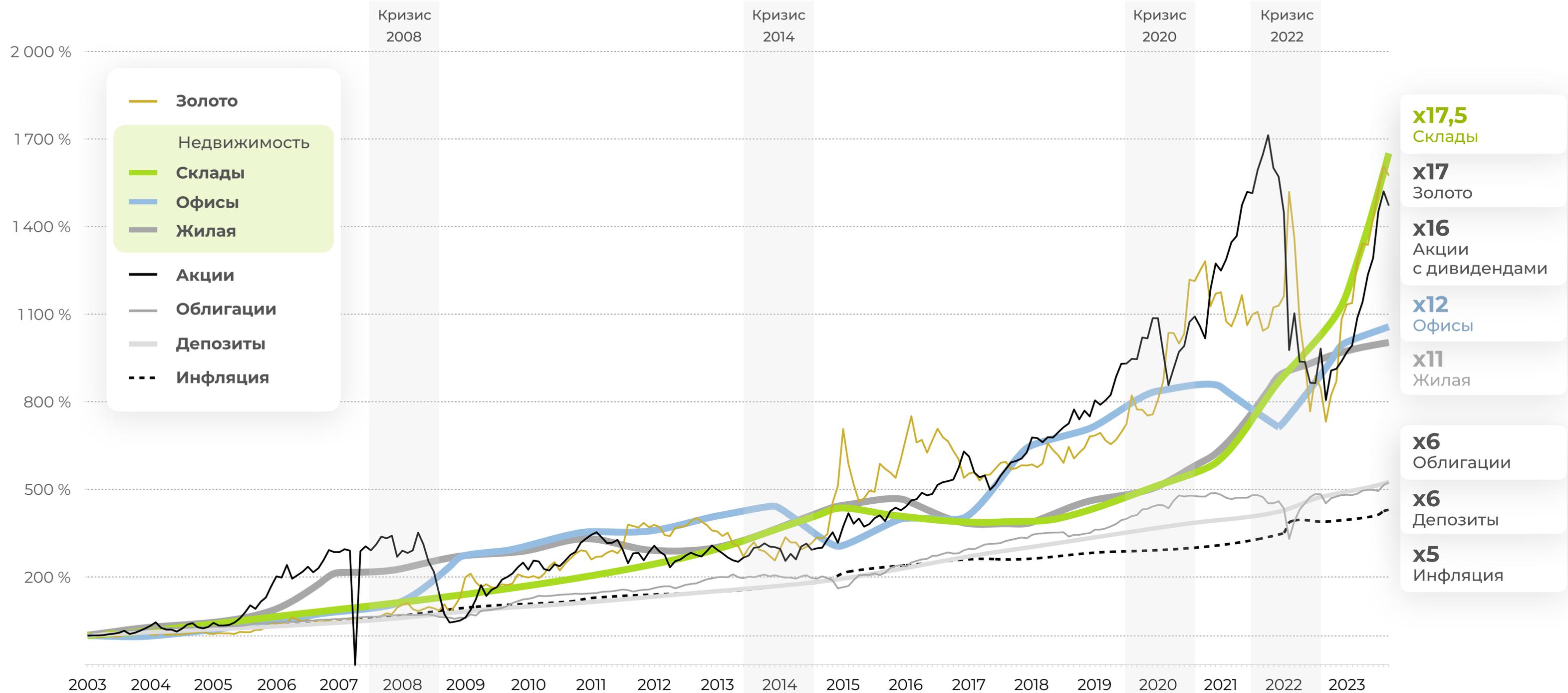


Среднегодовая доходность, IRR за 20 лет (2004-2023), % ГОДОВЫХ



* Регулярные выплаты посчитаны с учётом сдачи в аренду средней по площади и стоимости квартиры в новостройке в Москве 12 месяцев в году за вычетом расходов на ремонт и мебели/оборудования (1 ремонт за 10 лет)

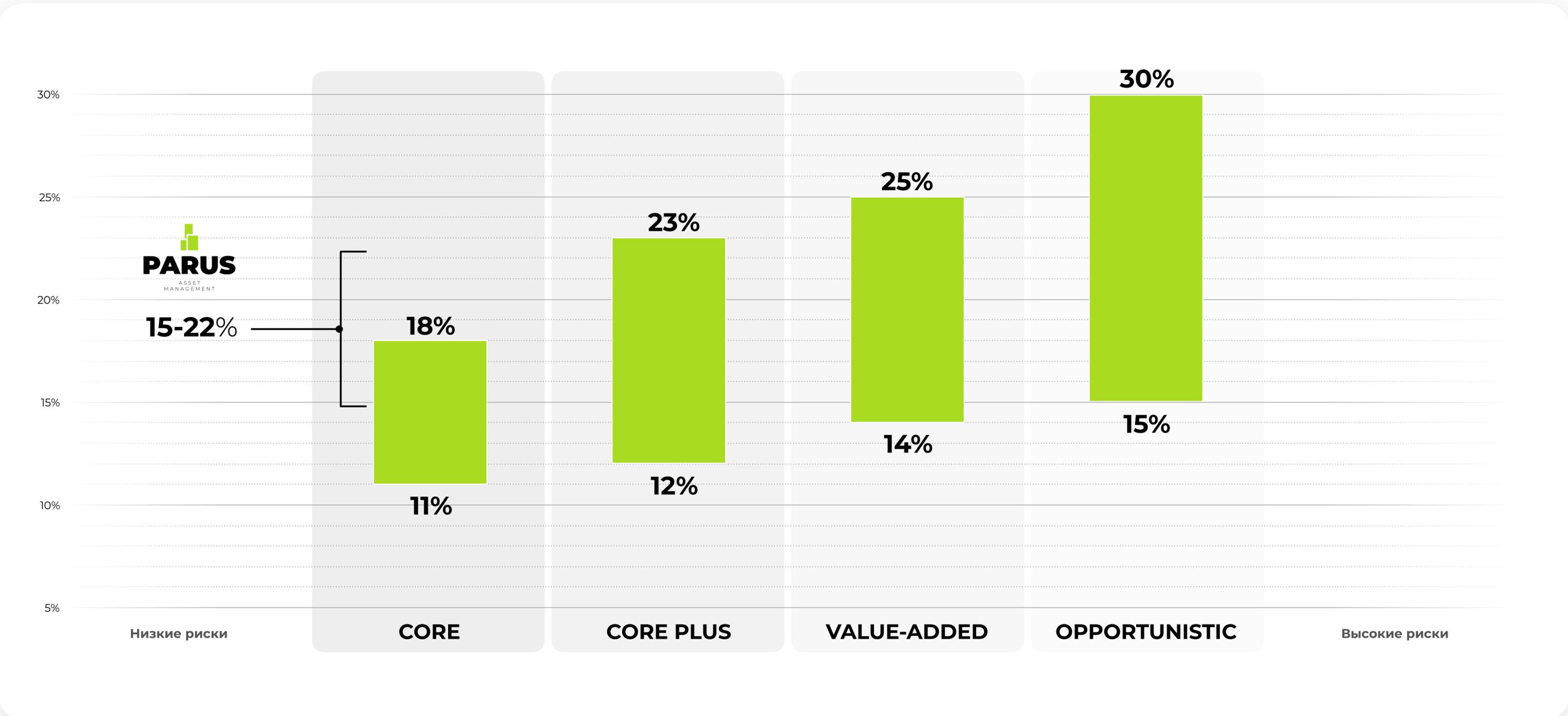
Доходность, накопительным итогом за 20 лет



Почему
PARUS?



Риск-доходность в зависимости от стратегии инвестирования



Мы сохраняем капитал в недвижимости

Как мы это делаем?

Только востребованные активы класса **A**

ЗПИФ – наиболее защищенная форма владения

Все объекты застрахованы

Паи свободно торгуются на бирже

Мы обеспечиваем регулярный денежный поток

Почему это эффективно?

Выплачиваем доход ежемесячно

Удерживаем минимум комиссий

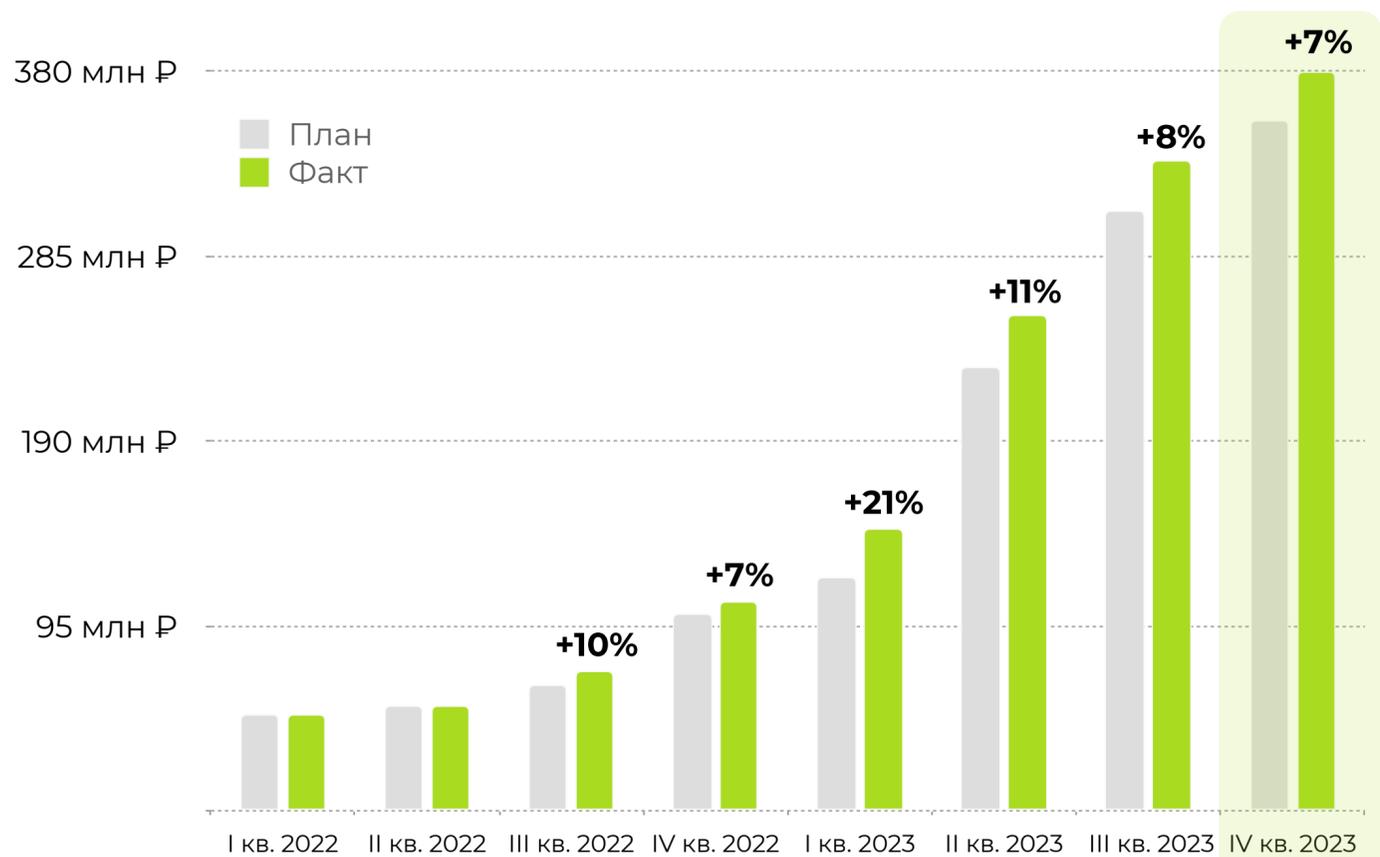
Управляем недвижимостью более **20 лет**

Обеспечиваем беспрецедентную прозрачность

План/факт по выплатам дохода от арендного потока

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ВЫПЛАТЫ ДОХОДА ОТ АРЕНДНОГО ПОТОКА

Выплатили инвесторам за все время **1,45 млрд Р**



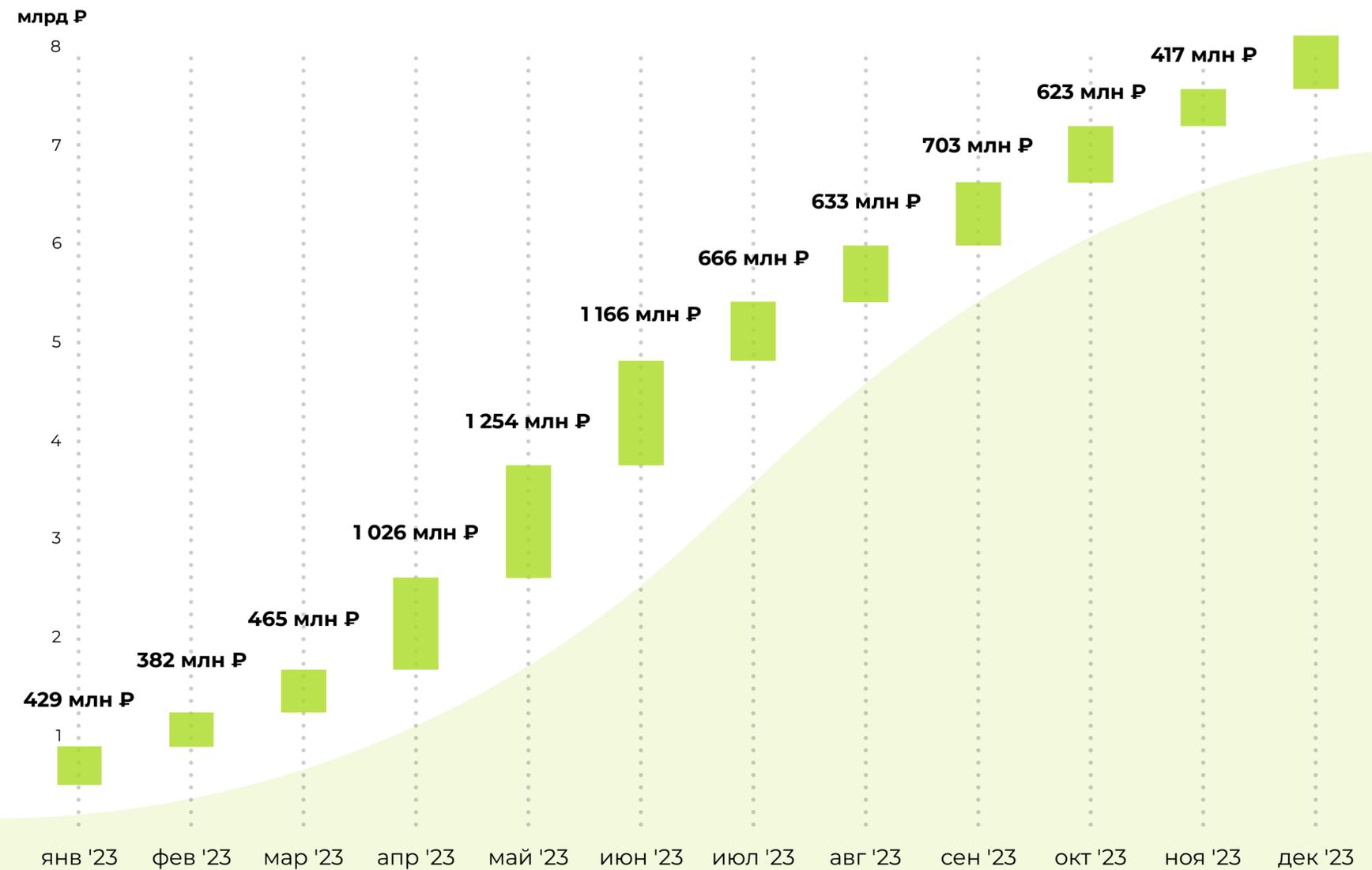
СТАБИЛЬНЫЙ ПАССИВНЫЙ ДОХОД

- Выплата ежемесячно
- Возможность реинвестировать и зарабатывать на сложном проценте
- Строго в первые 10 рабочих дней
- Провели все 33 выплаты в срок
- Выплаты в период приостановки торгов в феврале–апреле 2022

Динамика продаж

Интерес к ЗПИФ растет

ДИНАМИКА ПРОДАЖ НА БИРЖЕ

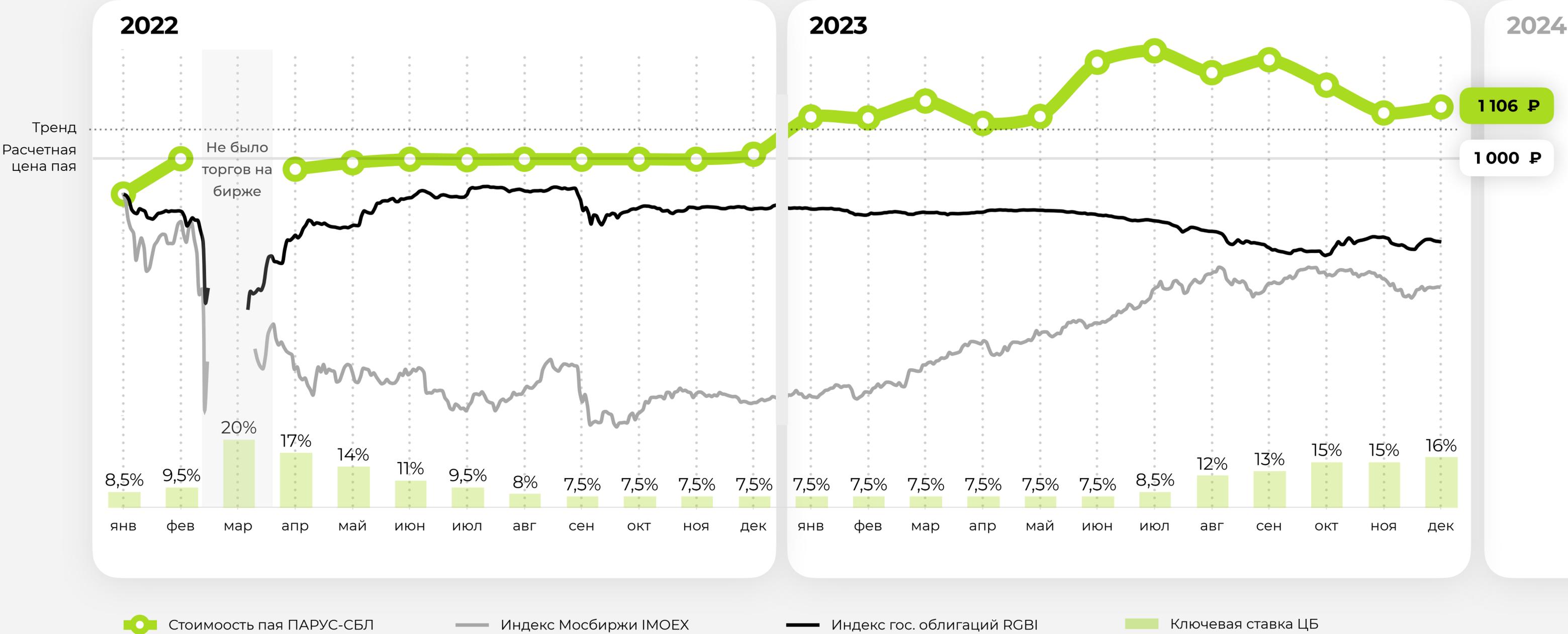


ОБОРОТ НА БИРЖЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ



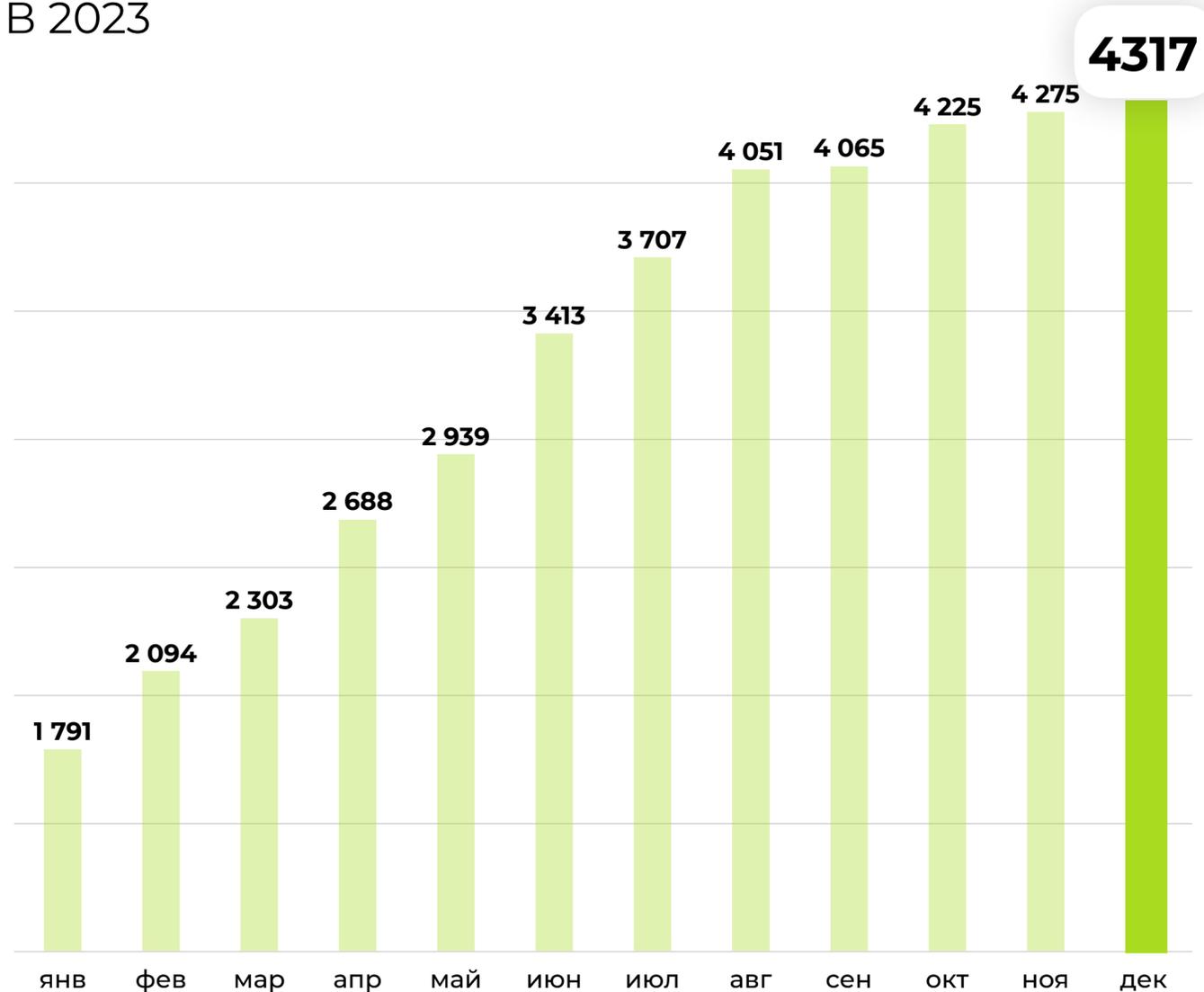
Стабильный актив в нестабильные времена | 2022-2023

ДИНАМИКА ИНДЕКСОВ ИМОЕХ, RGBI И СТОИМОСТИ ПАЯ ЗПИФ «ПАРУС-СБЛ»



Наши инвесторы

КОЛИЧЕСТВО ИНВЕСТОРОВ В 2023



ПОВЕДЕНИЕ ИНВЕСТОРОВ НА ПРИМЕРЕ ФОНДА «ПАРУС-ЛОГИСТИКА»



* Данные за апрель-декабрь 2023

Что мы предлагаем | Ключевые свойства наших ЗПИФ

1 фонд = 1 актив

Каждый фонд состоит исключительно из одного актива – никаких мультисборных портфелей

Минимум комиссий

10 млн + 10%. Нет скрытых комиссий, нет скрытых расходов

Ликвидность

Все паи торгуются на Московской бирже – легко войти, легко выйти

Ежемесячные выплаты

Тратить или реинвестировать – решайте сами



Покупка паев на Мосбирже доступна квалифицированным инвесторам



ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР **NORDWAY**



Фонд «ПАРУС-НОРДВЕЙ»

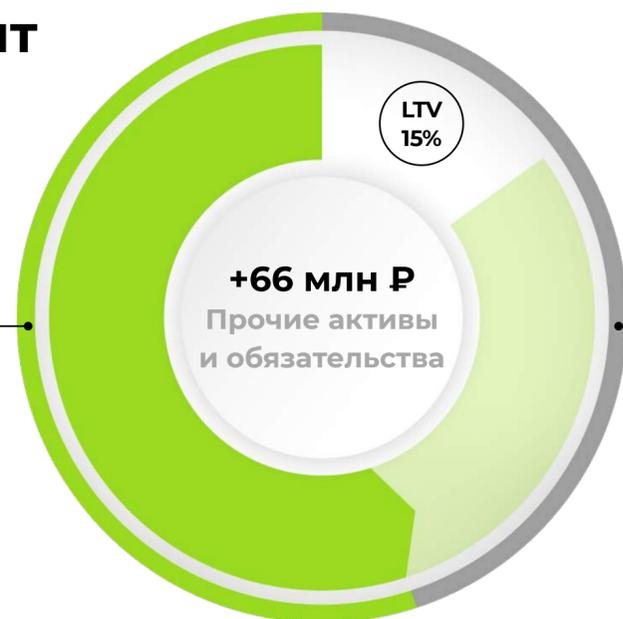
5,5 млрд ₺

Стоимость актива
на текущий момент

3,05 млрд ₺

55%

Капитал
инвесторов



2,53 млрд ₺

45%

Кредит
банка



3 года

Средний срок
арендного
договора

100%

Заполняемость
на сегодня

811 млн ₺

Годовой арендный платеж
(2024)

107 700 м²

Площадь по GVA

16 арендаторов

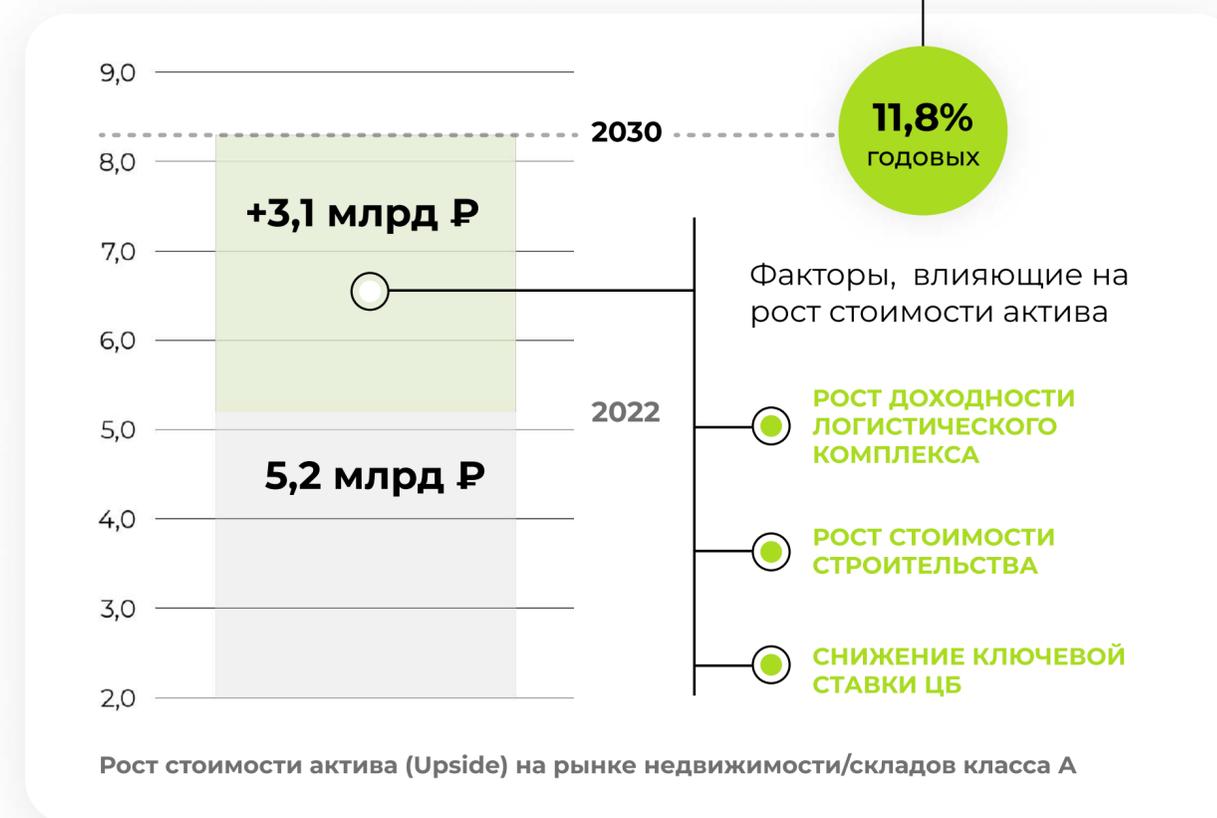
Faberlic, «Лудинг», «Улыбка радуги»,
«Мегаполис» и др.

Доход инвестора до 2030 | ПАРУС-НОРДВЕЙ

24%
ГОДОВЫХ

ДОХОД ОТ
АРЕНДНОГО ПОТОКА

ДОХОД ОТ РОСТА
СТОИМОСТИ АКТИВА



* Прогноз доходности дан при расчетной цене пая = 1 100Р

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

FM Logistic



Фонд «ПАРУС-ЛОГ» | Складской комплекс в Московской области

7,9 млрд ₹

Стоимость актива на текущий момент

235 600 м²

Площадь по GVA

895 млн ₹

Годовой арендный платеж (2024)

33 500 ₹

Стоимость квадратного метра



1 якорный арендатор

FM Logistic – является одним из крупнейших логистических операторов в России. Компания предоставляет решения по складированию и обработке, упаковке и расфасовке, перевозке всеми видами транспорта, а также по таможенному оформлению грузов.

До **2030 года**
заключен договор аренды

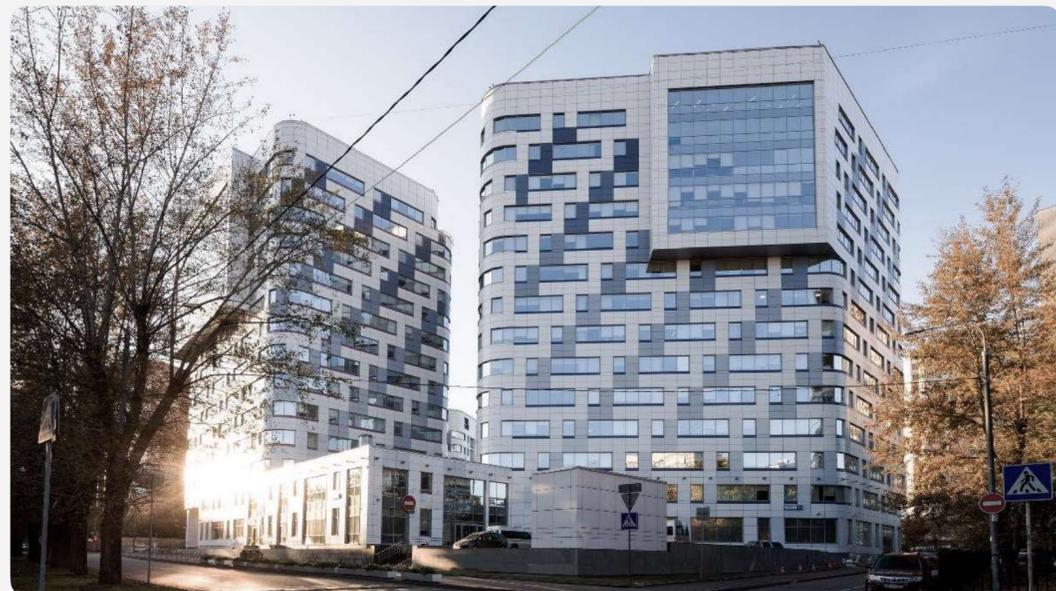
21,8%

Общая доходность

12% Доходность от арендного потока

9,8% Доходность от роста стоимости актива

БИЗНЕС-ЦЕНТР ДВИНЦЕВ



Фонд «ПАРУС-ДВИНЦЕВ» | Бизнес-центр в центре Москвы

9,7 млрд ₽

Стоимость актива
на текущий момент



20 арендаторов

SAMSUNG, Pioneer, GEELY, ORO, Bostik,
harman/kardon, Ренессанс кредит и др.

1,1 млрд ₽

Годовой арендный платеж (2024)

Индексация ставок аренды
(flexible terms)



14,9%

Общая доходность

9,9% Доходность
от арендного потока

5% Доходность от роста
стоимости актива

100%

Заполняемость
на сегодня

172 тыс. ₽

Стоимость квадратного метра



56 900 м²

Площадь по GVA

Стать инвестором просто

ОТКРОЙТЕ
ПРИЛОЖЕНИЕ

В приложении вашего банка для инвестиций найдите интересующий вас фонд:

«ПАРУС-ДВН»
«ПАРУС-ЛОГ»
«ПАРУС-НОРДВЕЙ»
«ПАРУС-ОЗН»
«ПАРУС-СБЛ»

Паи от УК

Паи от УК

Паи от УК

СТАНЬТЕ
СОВЛАДЕЛЬЦЕМ
НЕДВИЖИМОСТИ

Определите количество паев и нажмите «КУПИТЬ».



Почему стоит инвестировать сейчас?

ИНДЕКСАЦИЯ

В январе каждого года происходит индексация арендных платежей, что увеличивает доходность для инвестора

ВЫСОКАЯ КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

Во время низкой ключевой ставки наблюдается повышенный спрос на фонды недвижимости, что толкает стоимость паев вверх. Сейчас обратная ситуация, что означает лучшее время для входа

ИНФЛЯЦИЯ

Высокая инфляция влияет на рост стоимости материалов, коммуникаций и работ, что ведет к росту стоимости недвижимости

НИЗКАЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА

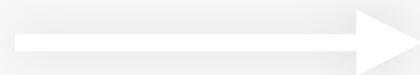
Мы предлагаем объекты, которые приобрели со значительным дисконтом к рыночной цене, используя доходный метод оценки. Сегодня построить аналогичные объекты – минимум в 1,5 раза дороже. Это дает дополнительный потенциал к росту стоимости актива



Прогноз на 3 года

СЕЙЧАС

МЕНЕЕ
100
ОБЪЕКТОВ



БЛИЖАЙШИЕ 3 ГОДА

1000+
ОБЪЕКТОВ

- Сжатие CapRate → рост стоимости недвижимости → снижение доходности
- Спрос превышает предложение
- Новые классы активов
- Новые игроки и технологии
- Коллективные инвесторы – преобладающая сила



СОЕДИНЯЕМ ХОРОШИХ ЛЮДЕЙ
С ХОРОШЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ