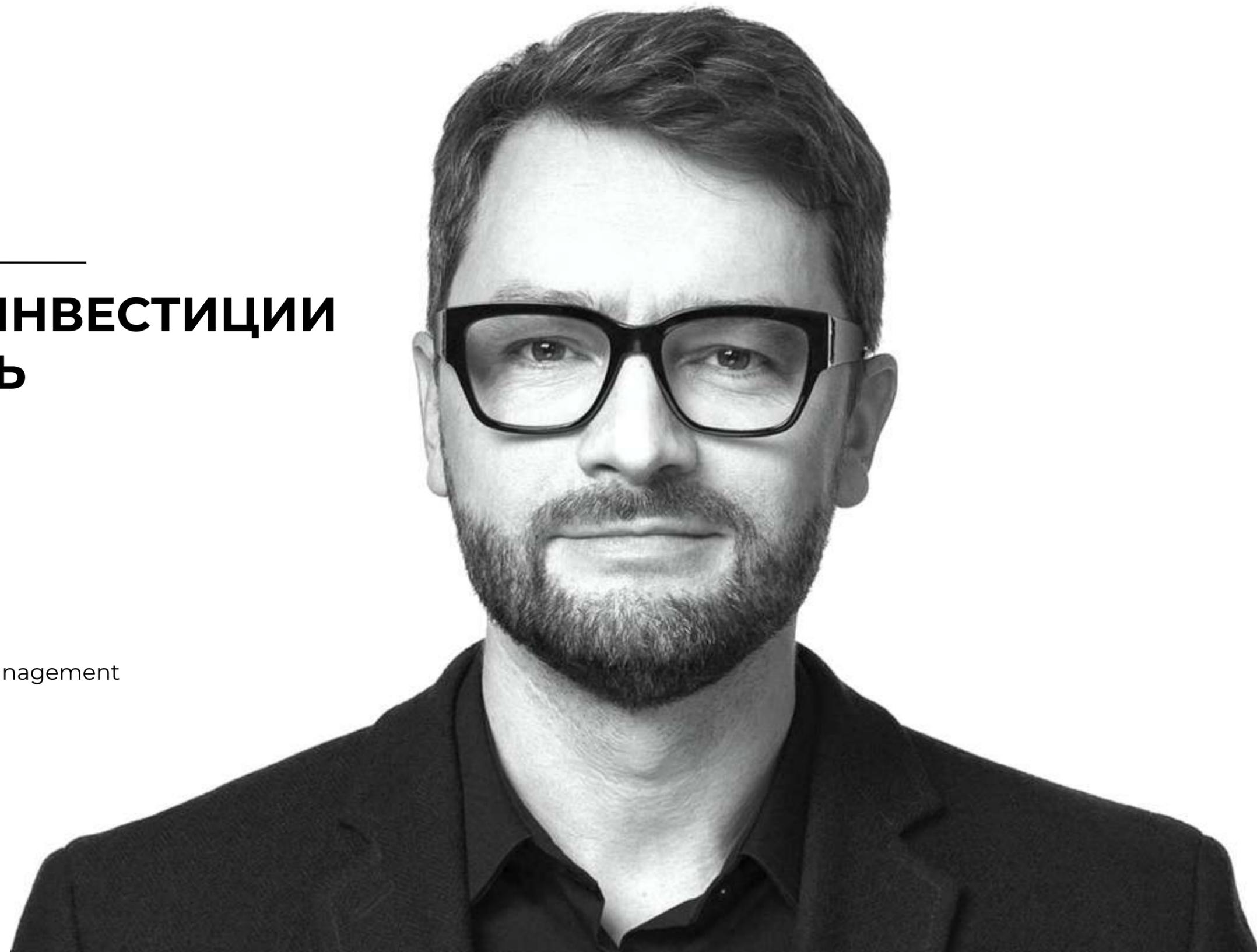


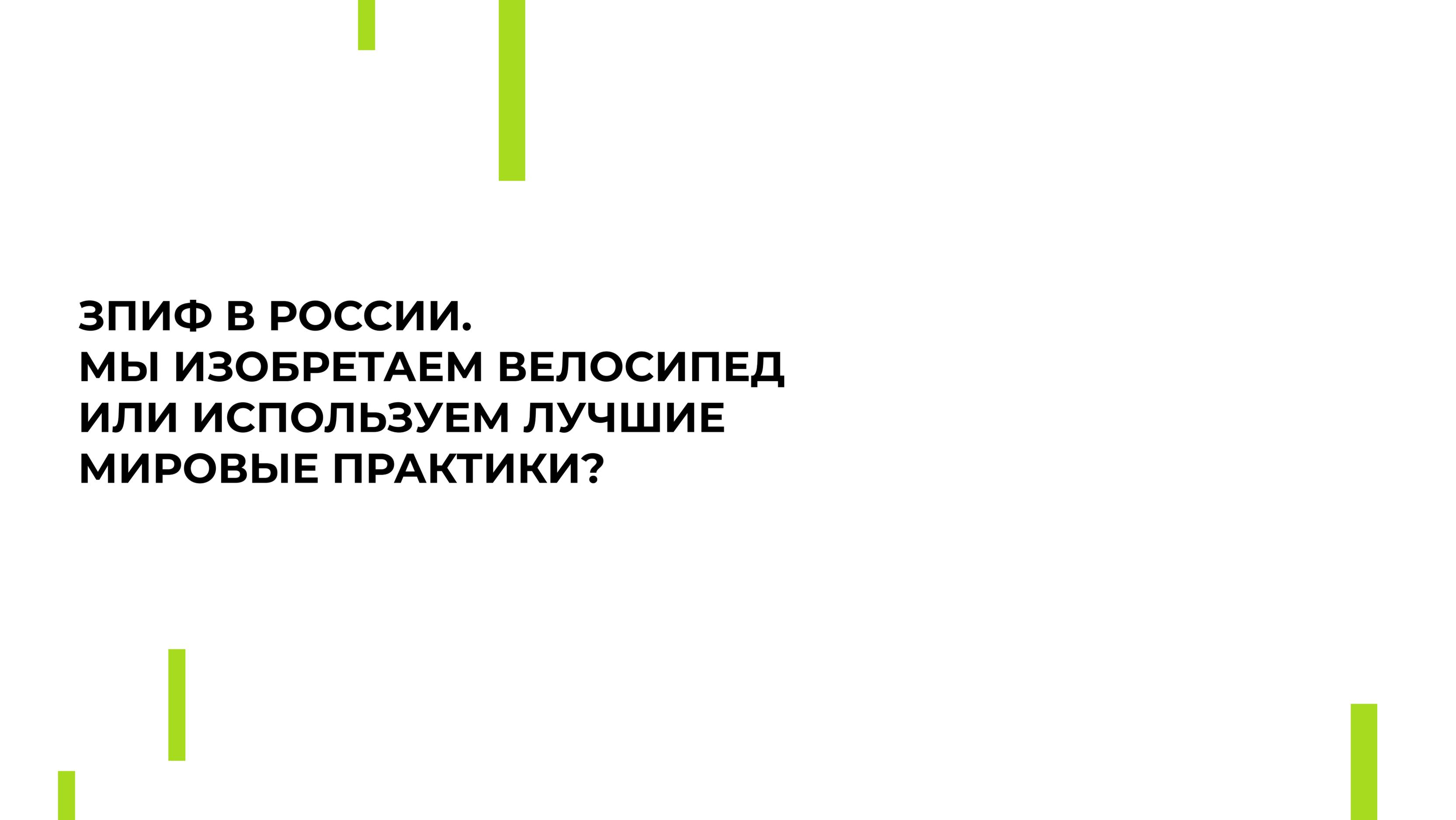
---

# КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ 2022

МОСКВА, ПИФ-2021,  
ИНФИНИТУМ, 09.12.2021

— БОЛЬШАКОВ ЕВГЕНИЙ,  
операционный директор PARUS Asset Management





**ЗПИФ В РОССИИ.  
МЫ ИЗОБРЕТАЕМ ВЕЛОСИПЕД  
ИЛИ ИСПОЛЬЗУЕМ ЛУЧШИЕ  
МИРОВЫЕ ПРАКТИКИ?**

2.6m

U.S. REITs contributed the equivalent of an estimated 2.6 million full-time jobs to the economy in 2019, generating \$173.3 billion of labor income.

1.7m

mREITs help finance 1.7 million homes in the U.S.

145m

145 million Americans live in households with REIT investments through their 401(k) and other investment funds.

\$85b

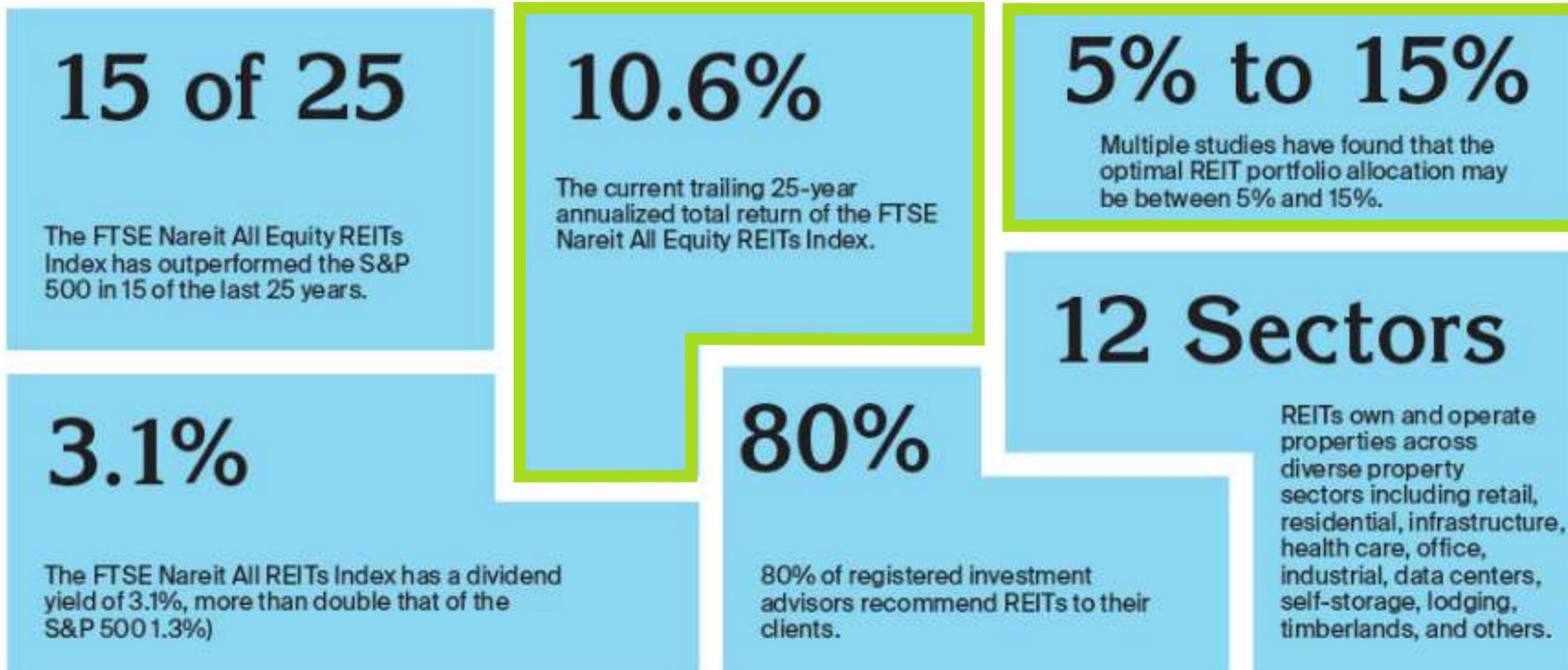
REITs invested \$85 billion in new construction and routine capital expenditures to maintain existing property in 2019.

\$3.5t

REITs of all types collectively own more than \$3.5 trillion in gross assets across the U.S., with public REITs owning over \$2.5 trillion in assets. U.S. listed REITs have an equity market capitalization of more than \$1.4 trillion.

516k

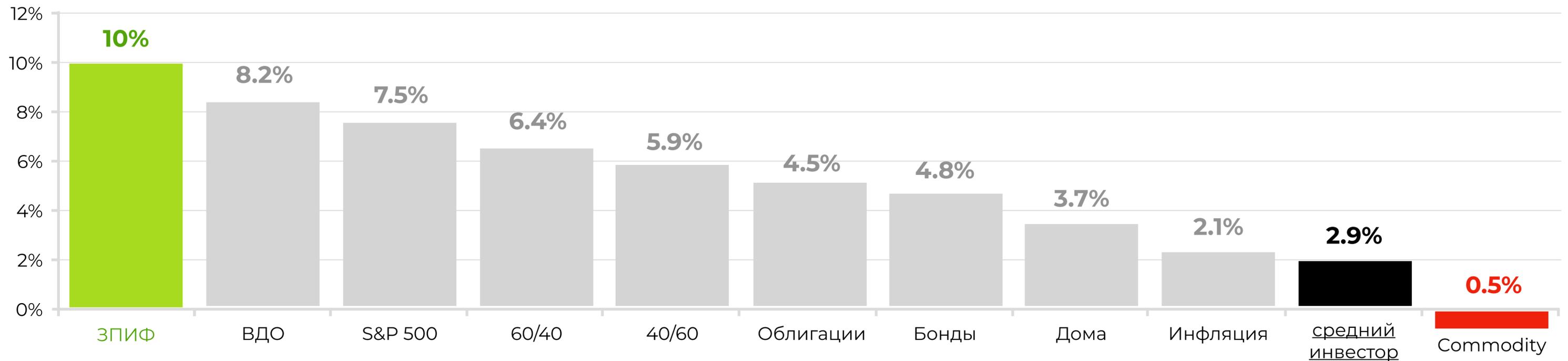
REITs own more than 516,000 properties across the U.S.



# J.P.Morgan

Asset Management

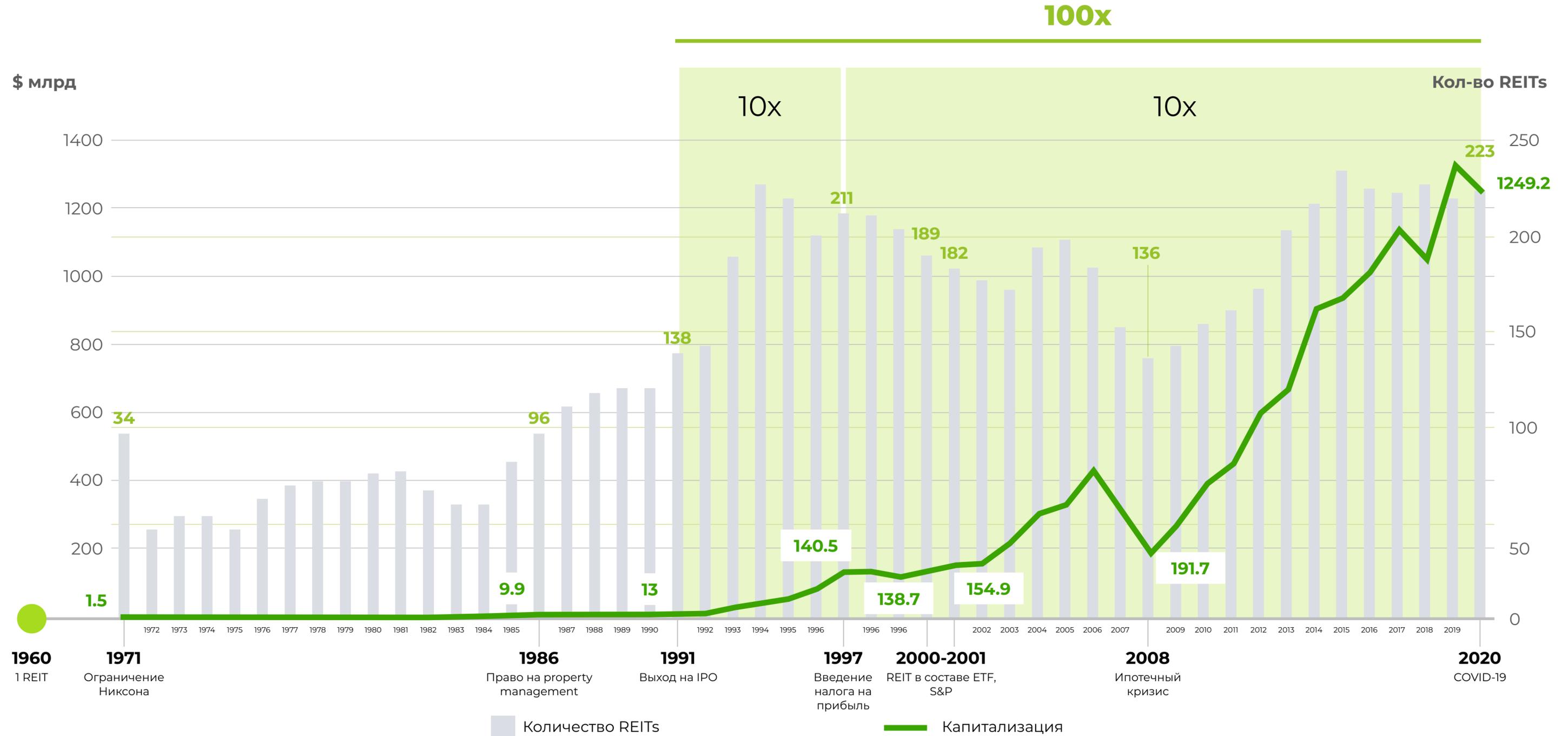
США. 20-летняя годовая усредненная доходность по классам активов (2001 — 2020 гг.)\*

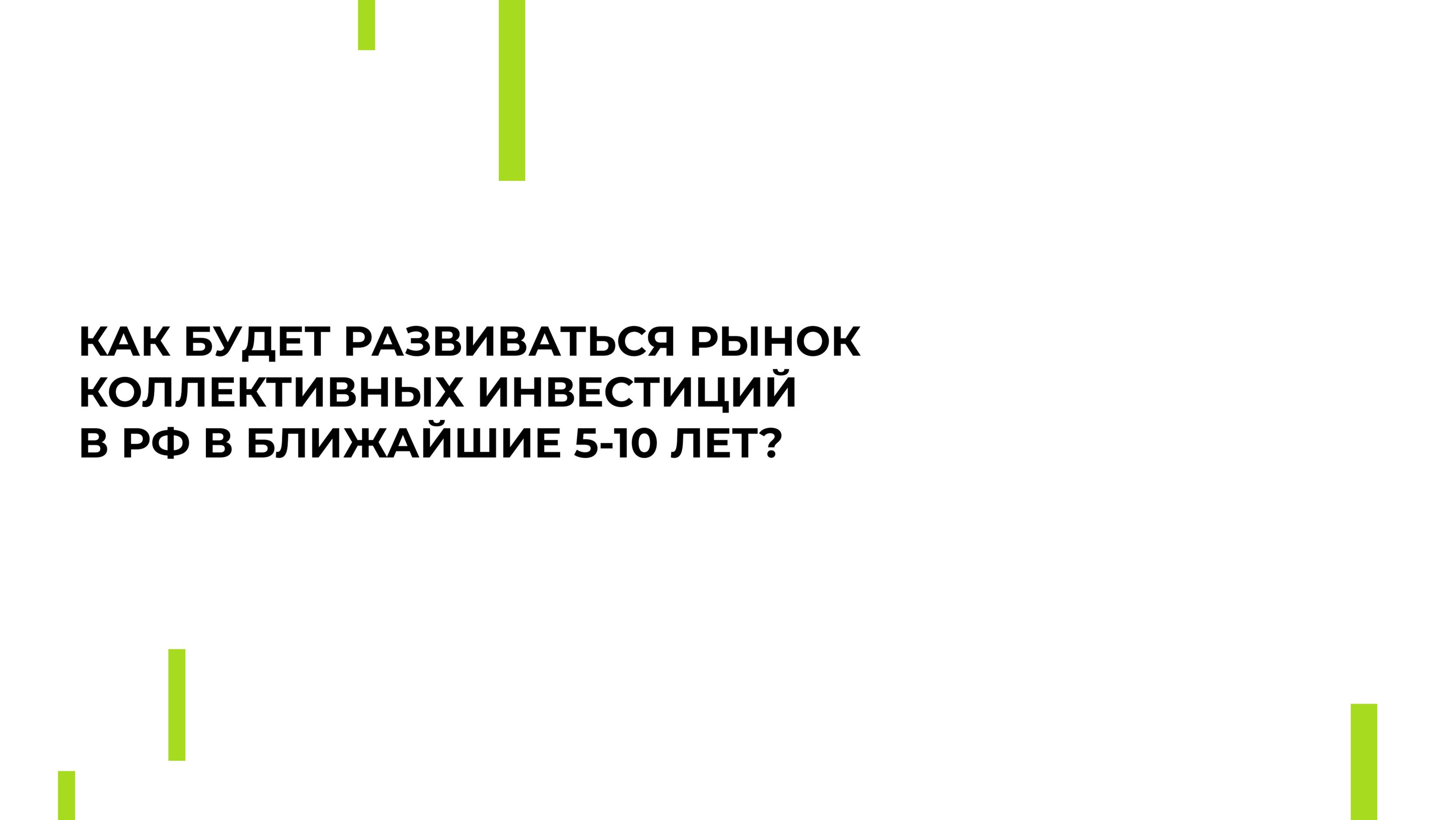


\* Источник: J.P.Morgan Asset Management. Отчет от 30.09.2021

# 6 История REITs (Real Estate Investment Trust) в США

- С 1991 года с выходом REITs на биржу рост в 10 раз на 5 лет. За следующие 20 лет - еще в 10 раз. Всего за 30 лет - рост в 100 раз
- Сейчас в России формируется новый рынок коллективных инвестиций, как в США 30 лет назад



The slide features a white background with four vertical lime green bars. Two bars are positioned at the top, and two are at the bottom, arranged in a staggered pattern. The text is centered on the left side of the slide.

**КАК БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ РЫНОК  
КОЛЛЕКТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ  
В РФ В БЛИЖАЙШИЕ 5-10 ЛЕТ?**

Объем средств физлиц на банковских счетах, 2020

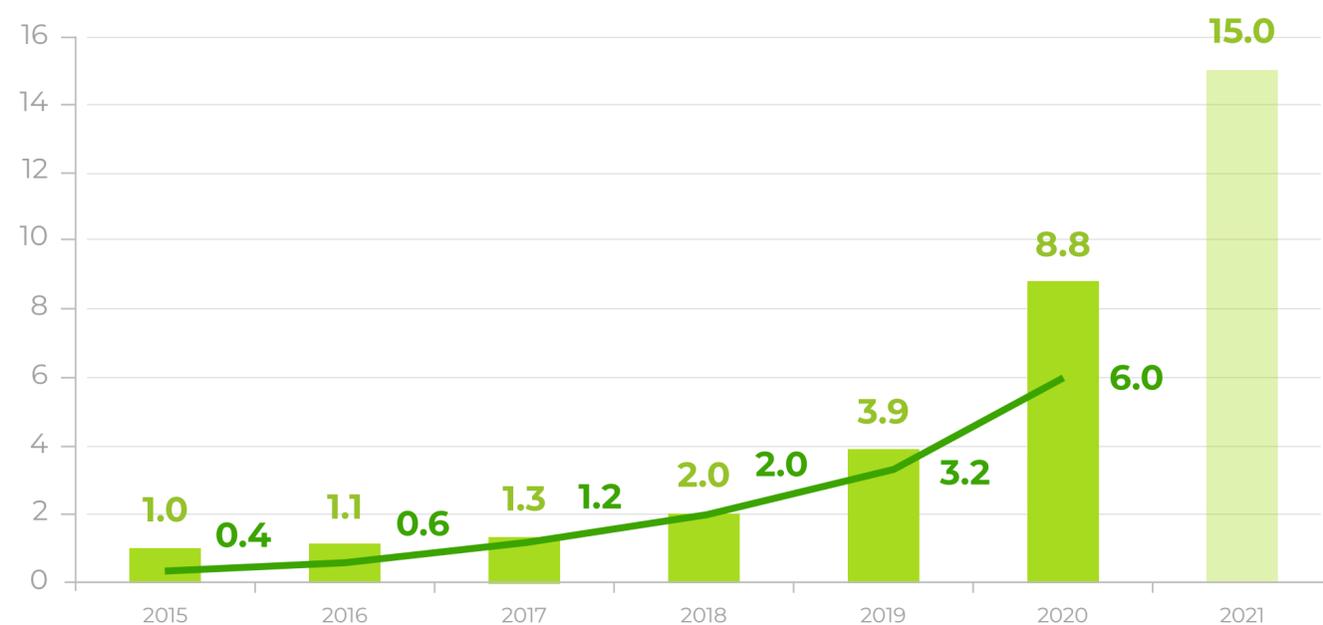
**₽ 34 трлн**

Общая сумма инвестиций и количество физических лиц увеличились почти в 2 раза

Недвижимость -- самый надежный актив в глазах российских инвесторов

Кол-во физлиц, млн

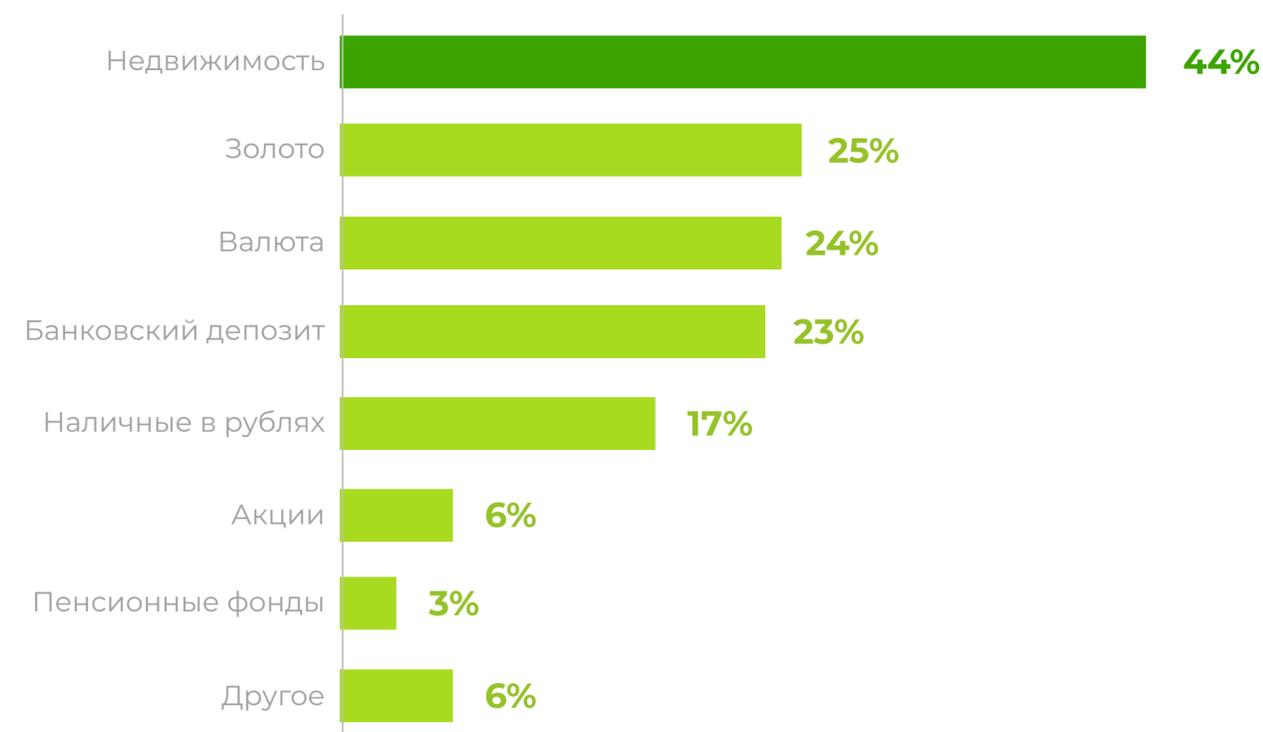
Объем инвестиций, трлн руб.



■ Количество физлиц, имеющих брок.счета на Мосбирже, млн

— Инвестиции физ.лиц на фондовом рынке, трлн руб.

Инвестиционные предпочтения, %





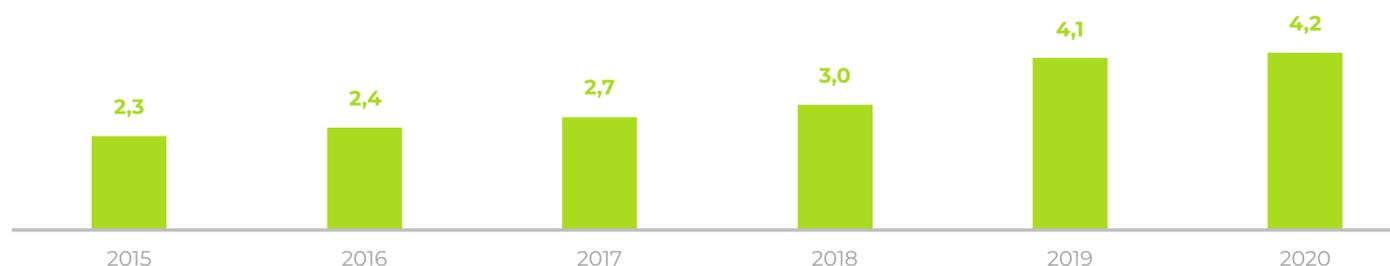
## ~700

ЗПИФ, состав активов которых состоит из недвижимости

## ₽951,5 млрд

Объем недвижимости в общем объеме активов ЗПИФ

Динамика роста стоимости чистых активов ЗПИФ трлн руб.



Динамика количества фондов и пайщиков в ЗПИФ, тыс.



**2x** Рост СЧА за 6 лет

**4x** Рост количества пайщиков за 1 год

**3%** Ежегодный рост кол-ва ЗПИФ в течение 6 лет

## ЗПИФ ПАРУС

- Нужно просто зайти в приложение на своем телефоне
- Выбрать сумму инвестиций и приобрести паи
- Теперь вы владеете объектом недвижимости
- Вы получаете стабильный доход на ваш счет

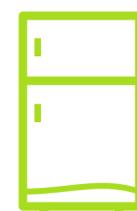


**от 9%**  
ГODOVЫХ

**7%**  
ГODOVЫХ

**8-9%**  
ГODOVЫХ

**3-4%**  
ГODOVЫХ



## Офис

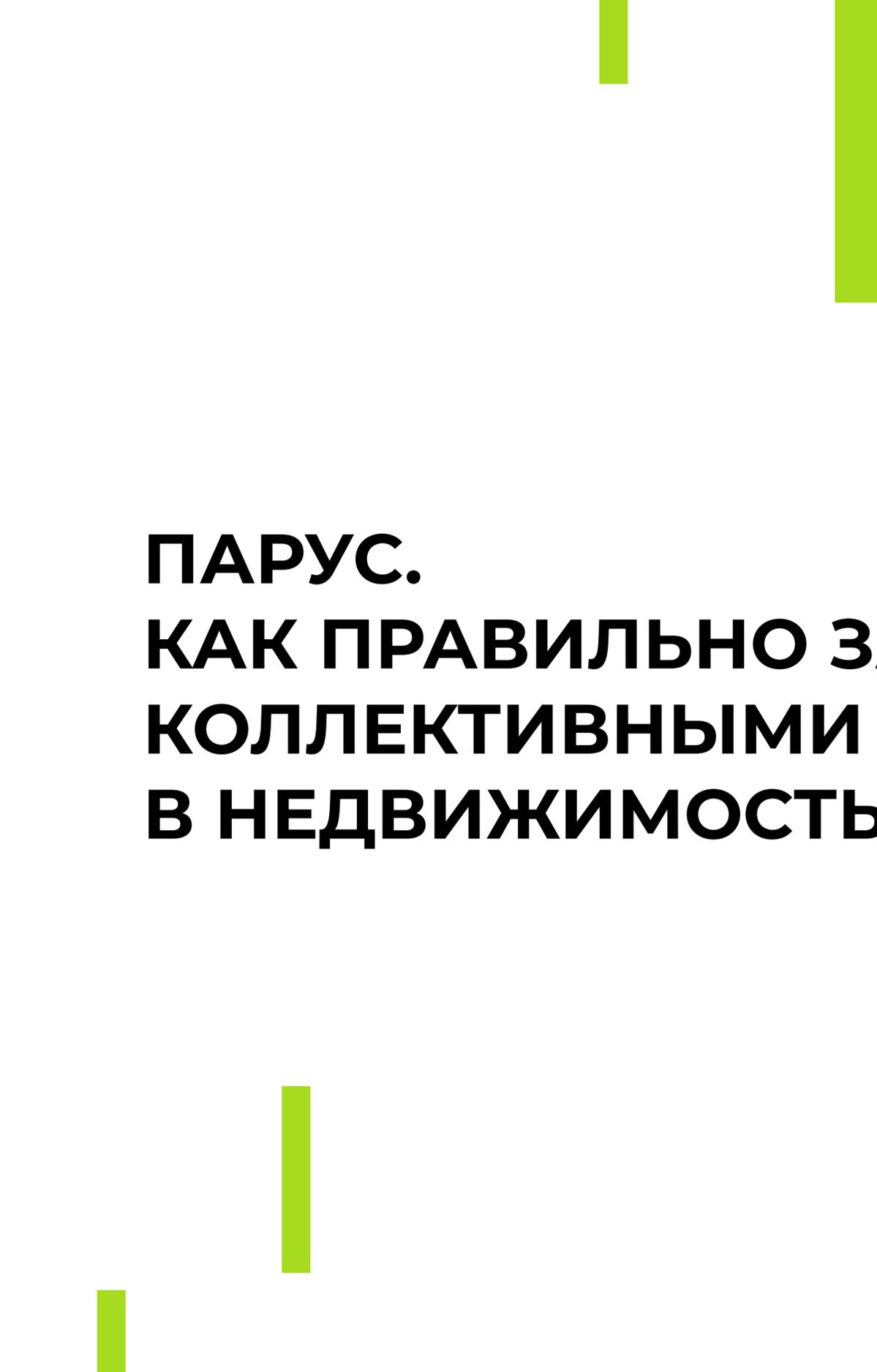
- Нужно найти выгодный вариант в хорошем бизнес-центре близко к метро
- Нужно самому найти арендатора и заплатить комиссию брокеру
- Нужно, чтобы арендатор не съехал, а если уедет - снова искать нового
- Нужно застраховать офис на всякий случай
- Нужно делать косметический ремонт, чтобы продолжать получать стабильную высокую аренду
- Ставка аренды будет переменной и будет зависеть от того, сколько готов платить арендатор и насколько привлекателен бизнес-центр
- Нужно быть готовым к тому, что в какие то периоды офис будет пустовать и дохода не будет
- Нужно оплачивать налоги и вести бухгалтерский учет

## Торговое помещение

- Нужно найти и купить выгодный вариант на улице с хорошим трафиком
- Нужно найти арендатора и заплатить комиссию брокеру
- Пока арендатор делает ремонт, нужно будет дать ему арендные каникулы
- Нужно, чтобы арендатор не съехал, а если уедет - снова искать нового
- Каждый новый арендатор будет делать ремонт "под себя"
- Арендатор может разориться и съехать из помещения, а новый предложит свою ставку аренды
- Нужно быть готовым к тому, что в какие то периоды магазин будет пустовать без арендатора
- Нужно оплачивать налоги, вести бухгалтерский учет и самому решать бытовые вопросы

## Квартира

- Нужно найти выгодный вариант в хорошем районе близко к метро
- Нужно найти арендатора и заплатить комиссию брокеру
- Нужно, чтобы арендатор не съехал, а если уедет - снова искать нового
- Нужно застраховать квартиру на всякий случай
- Нужно делать косметический ремонт, чтобы получать стабильную высокую аренду
- Ставка аренды будет переменной и будет зависеть от того, сколько готов платить арендатор
- Нужно быть готовым к тому, что в какие то периоды квартира будет пустовать и дохода не будет
- Нужно оплачивать коммуналку и налоги



**ПАРУС.  
КАК ПРАВИЛЬНО ЗАНИМАТЬСЯ  
КОЛЛЕКТИВНЫМИ ИНВЕСТИЦИЯМИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ**



ОСНОВАТЕЛИ



**Алексей Новиков**  
CEO и соучредитель



**Денис Степанов**  
Соучредитель



**Кирилл Стародубцев**  
Соучредитель



**Сергей Егоров**  
Соучредитель

НАШ ОПЫТ

- 100+**  
реализованных проектов  
в недвижимости
- ₽210 млрд+**  
объем инвестиционных сделок  
за последние три года
- 1M+**  
метров качественной недвижимости  
под управлением

Мы из **недвижимости**,  
Сейчас в **недвижимости**,  
Будем в **недвижимости**

СЕГОДНЯ

- ₽33 млрд+**  
активов под управлением (на конец 2021)
- 35+**  
сотрудников в команде (на конец 2021)
- Лицензия ЦБ РФ на управление фондами  
Листинг паев «ПАРУС-ОЗН» на Мосбирже

НАШЕ БУДУЩЕЕ 2026

- ₽100 млрд+**  
активов под управлением через 5 лет
- 100+**  
сотрудников в команде
- 10+**  
фондов под управлением в складской,  
торговой и офисной недвижимости

\* Цифры на слайде в разделах «ОПЫТ» и «СЕГОДНЯ» относятся к совместным достижениям компаний Knight Frank и Central Properties

## ЗПИФ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СКЛАДЫ

### ОZON, Тверь



УЖЕ В ПРОДАЖЕ

Доходность: **10.6%**  
GVA: 70 000 м<sup>2</sup>

**₽2.5 млрд+**

### СБЕРЛОГИСТИКА, Москва



ЗАКРЫТЫЕ ПРОДАЖИ

Доходность: **11.1%+10%** (доход от аренды + рост стоимости актива)  
GLA: 50 000 м<sup>2</sup>

**₽1.9 млрд+**

### NORDWAY, Санкт-Петербург



1 кв 2022 \*

Доходность - нет данных  
GVA: 107 000 м<sup>2</sup>

**₽5 млрд+**



## ЗПИФ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### БЦ «ДВИНЦЕВ», Москва



3 кв 2022 \*

GVA: 57 900 м<sup>2</sup>

**₽11 млрд+**



## ЗПИФ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### ТРЦ «ВЕСНА!», Москва



3 кв 2022 \*

GVA: 129 000 м<sup>2</sup>

**₽8 млрд+**

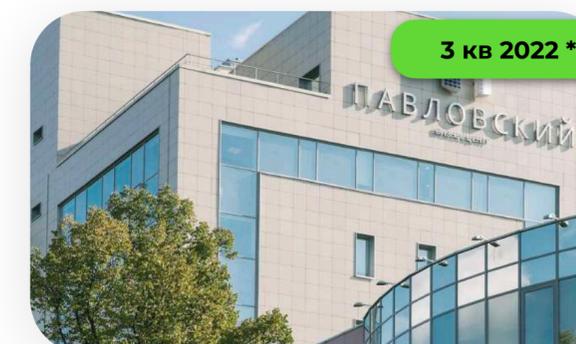


**PARUS**  
ASSET  
MANAGEMENT

**₽32,9 млрд+**

под управлением  
на конец 2021

### БЦ «ПАВЛОВСКИЙ», Москва

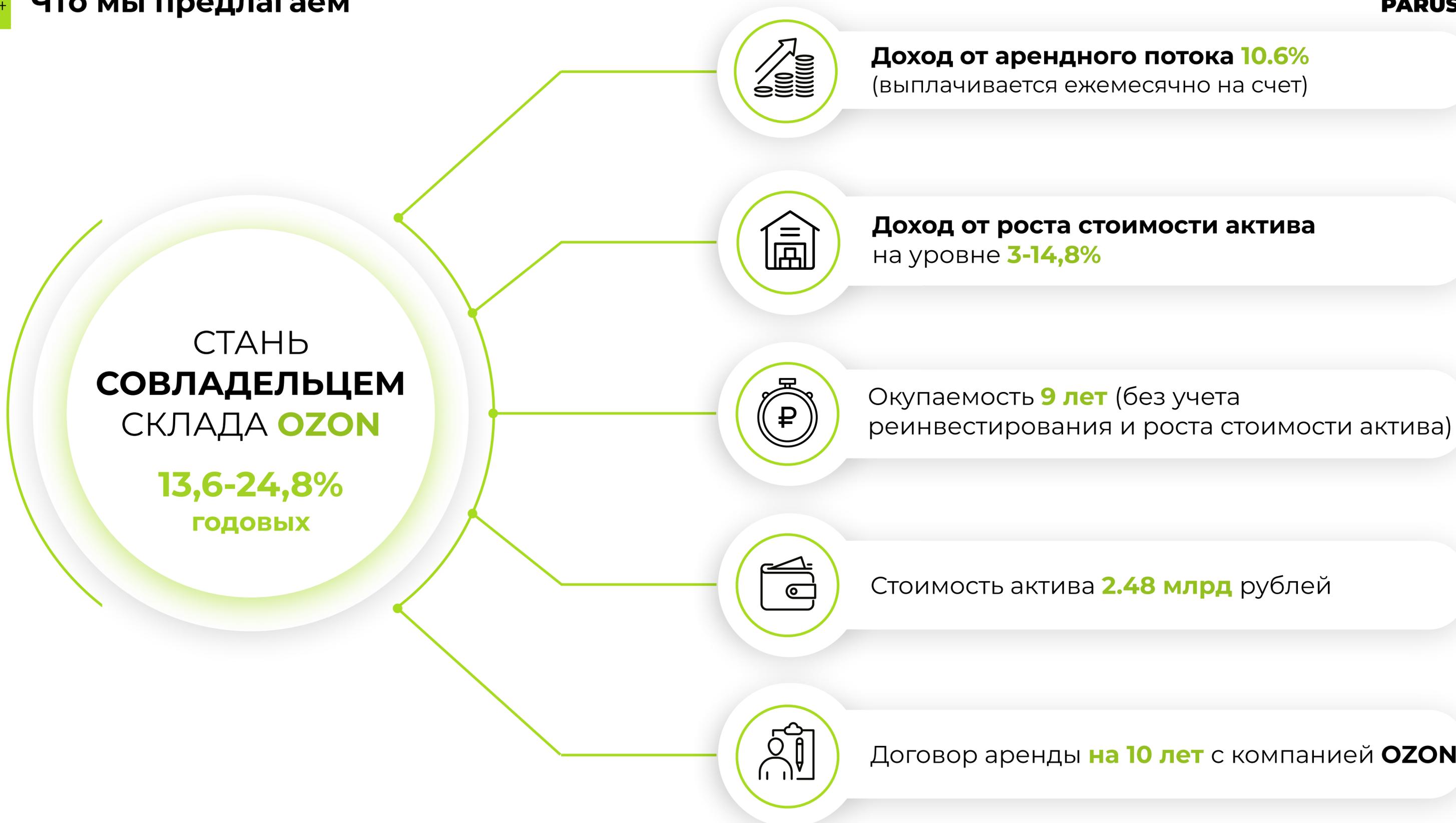


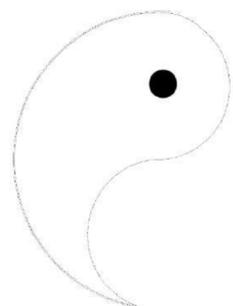
3 кв 2022 \*

GVA: 29 900 м<sup>2</sup>

**₽4.5 млрд+**

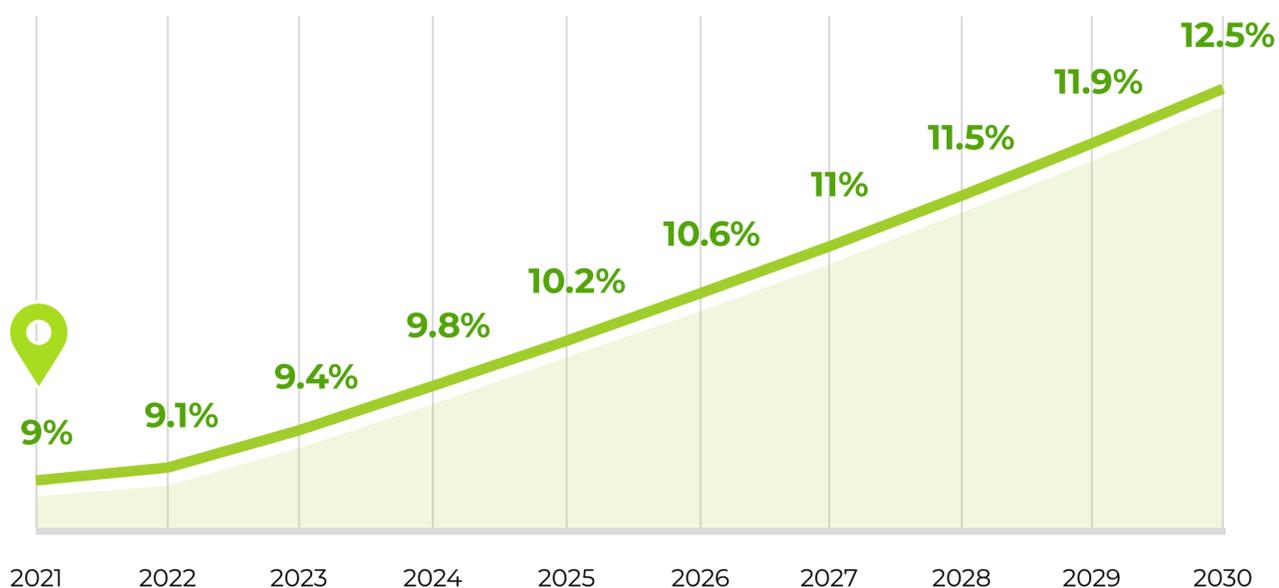
**CRE**  
Commercial Real Estate  
MOSCOW AWARDS





## ДОХОД ОТ АРЕНДНОГО ПОТОКА

Доходность средняя — **10.6%**  
В 2021 году — **9%** годовых  
В 2030 году — **12,5%** годовых



## ДОХОД ОТ РОСТА СТОИМОСТИ АКТИВА

|   | 2021 | 2026  |                          |                    |
|---|------|---|--------------------------|--------------------|
|   |      | склад вырос в цене + весь доход реинвестировали |                          |                    |
| Ситуация в экономике РФ                     |      | Всё осталось как сейчас                         | Всё супер ключ.ставка 4% | Какой ваш вариант? |
| Ставка доходности                           | 9%   | 12,7%   | 12,7%                    | ?                  |
| Доход (млн)                                 | 250  | 300   | 300                      | 300                |
| Стоимость актива (млрд)                     | 2.5  | 3   | 3.5                      | ?                  |
| Рост актива (upside)                        | -    | + 500   | + 1 000                  | ?                  |
| Изменение доходности от роста актива        | -    | +6,2%   | +12%                     | ?                  |
| Итоговая доходность для инвестора (до НДФЛ) | -    | 18,9%   | 24,8%                    | ?                  |

# 1

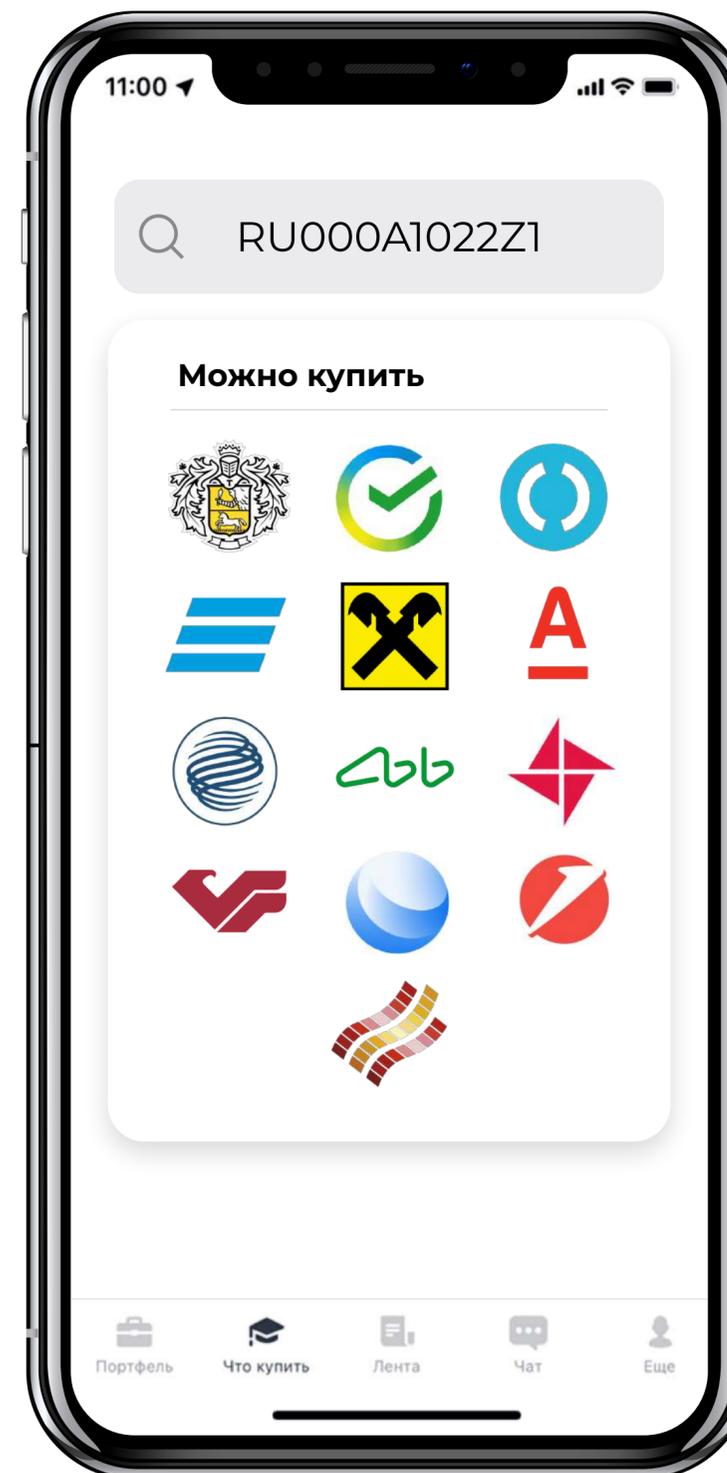
**Зайдите в приложение**  
брокера или банка

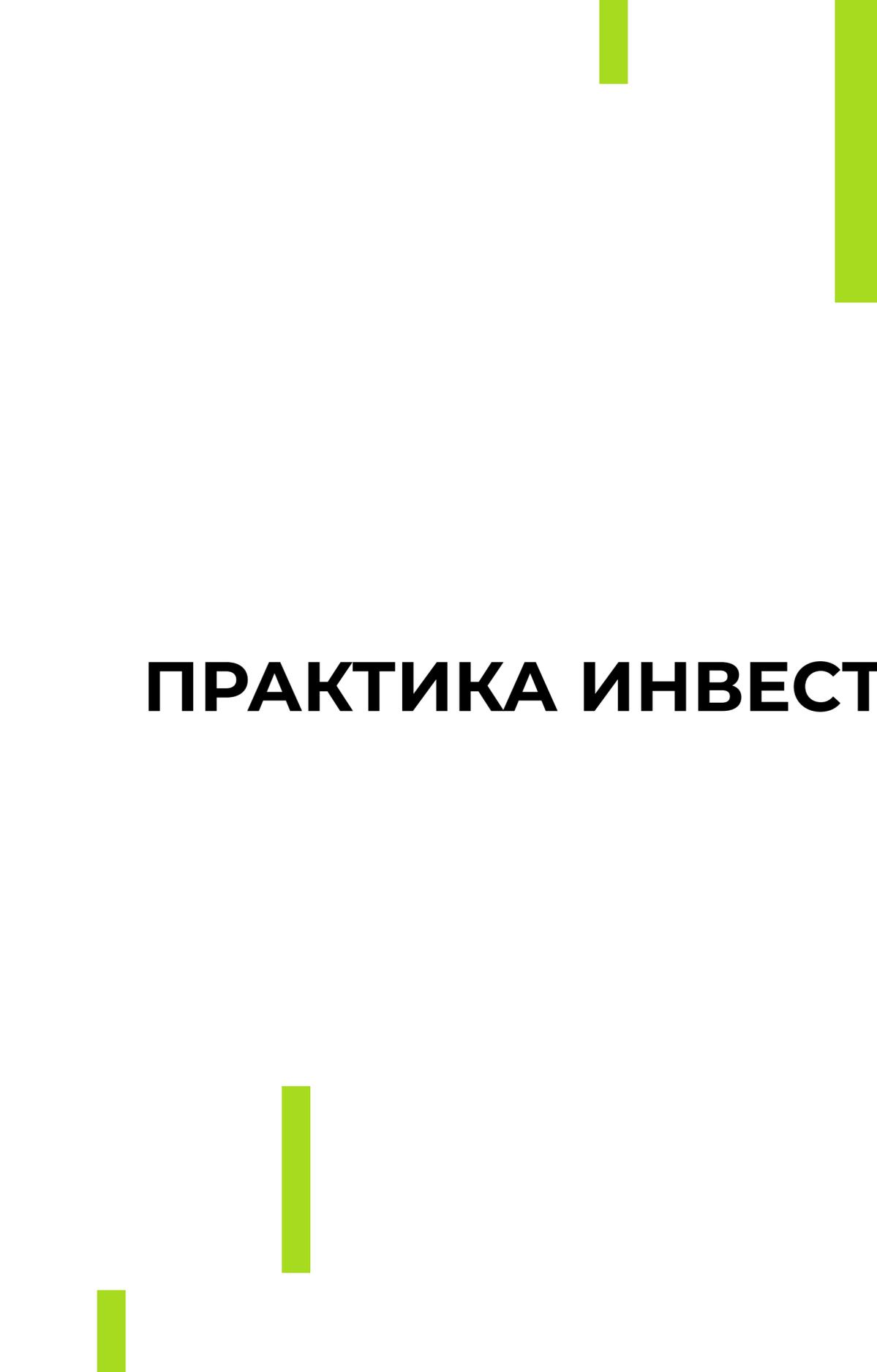
# 2

Введите **ПАРУС-ОЗН** или **ISIN**  
**RU000A1022Z1** и выберите нужное  
количество паёв. Нажмите **купить**

# 3

**Поздравляем!**  
**Вы - совладелец склада OZON**

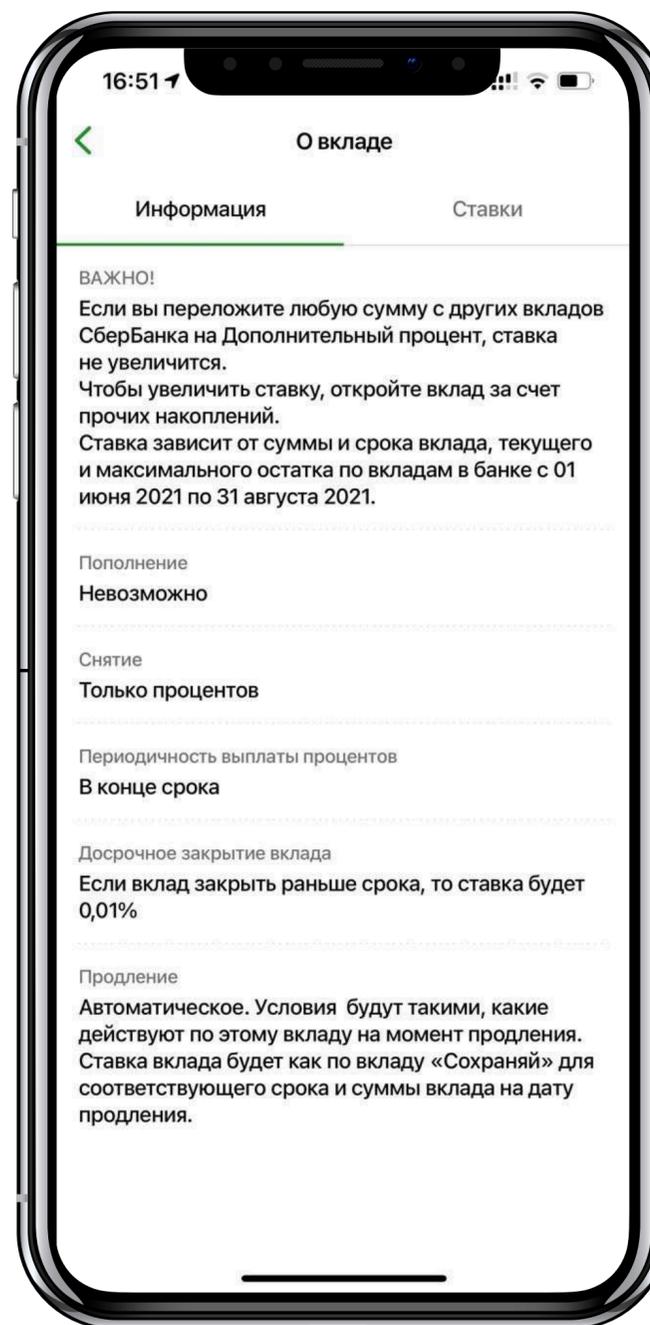
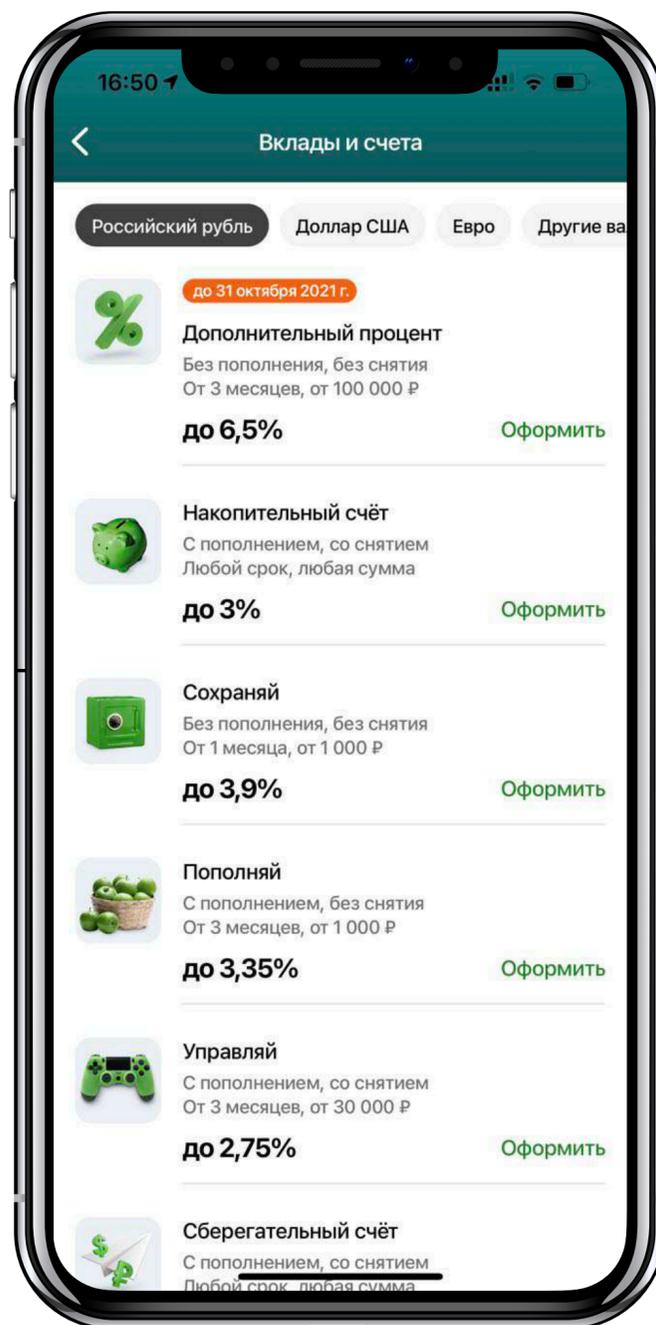




# **ПРАКТИКА ИНВЕСТОРА 2021**



# Вложим 10 млн рублей на депозит в Сбербанк на 3 года



Вложили **10 млн рублей**

Доход от депозита будет **650 тыс в год**, выплата через 3 года.

Если снять раньше, теряете все проценты и получите 0,01% дохода = 1000 рублей

Не учитывали:

налоги

дефолт банка

1.4 млн страхуемой суммы

**Разница с PARUS OZN**

**1.950 млн в банке**

**2.755 у нас**

**Потери = 0,805 млн рублей за три года**

# Вложим 10 млн рублей в квартиру в Ясенево



Вложили **10 млн рублей**

Доход от аренды будет **500 тыс в год**

Окупится через 20 лет

Не учитывали:

налоги

ущерб от арендаторов

ремонты

простои

расходы на брокера

расходы на коммуналку

**Разница с PARUS OZN**

**1,5 млн доход от квартиры  
2.8 у нас**

**Потери = 1,3 млн рублей за  
три года**

# 1

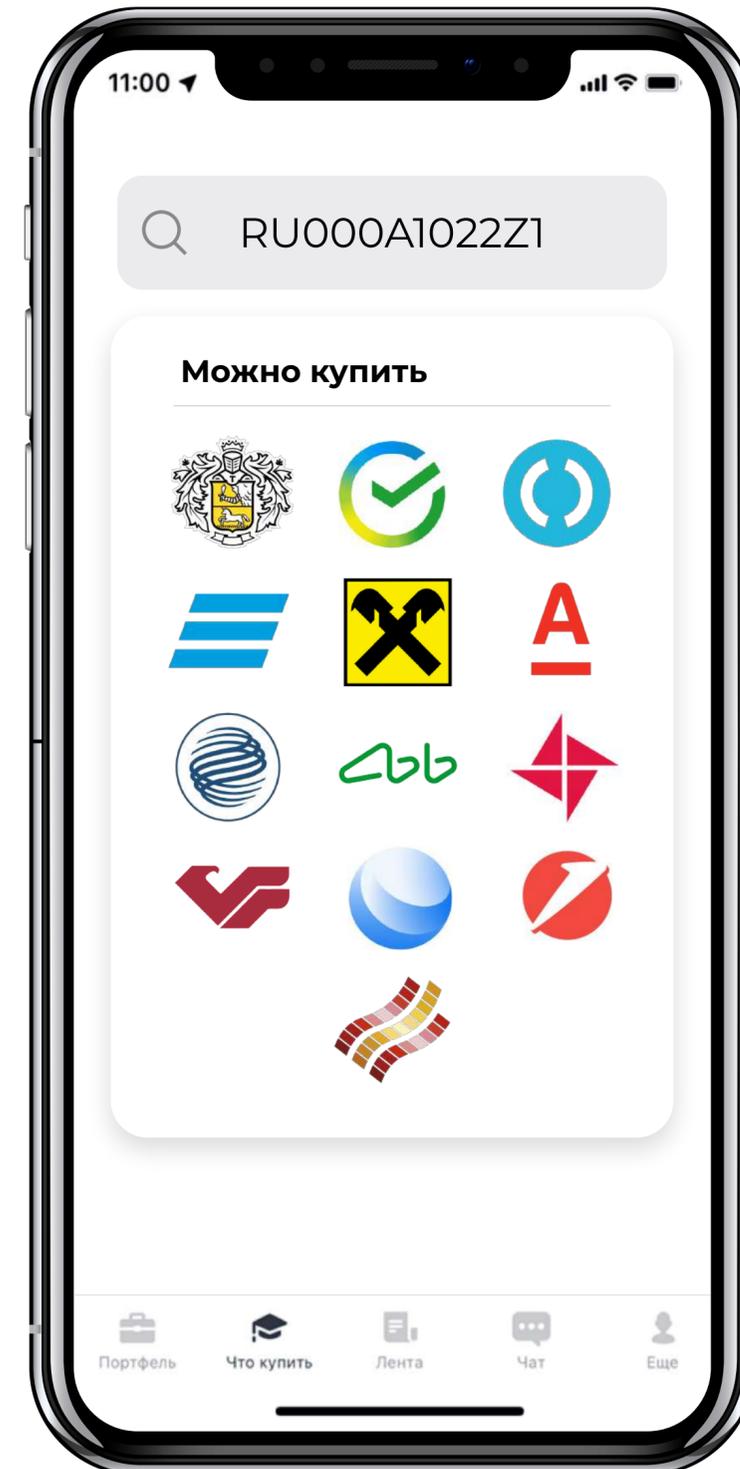
**Зайдите в приложение**  
брокера или банка

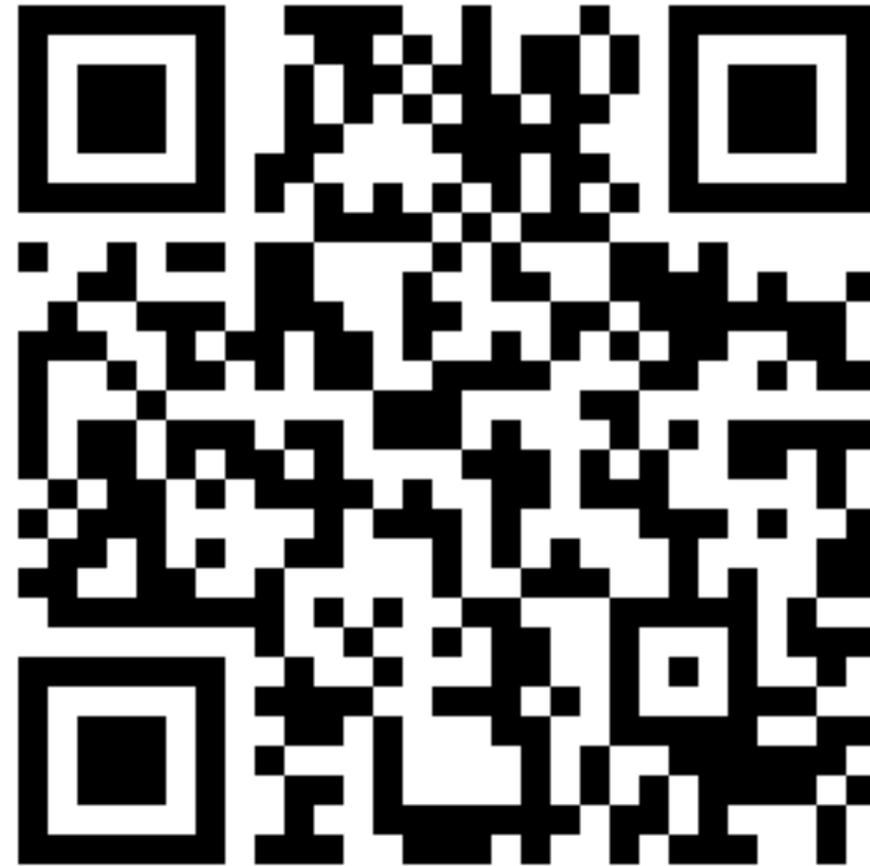
# 2

Введите **ПАРУС-ОЗН** или **ISIN**  
**RU000A1022Z1** и выберите нужное  
количество паёв. Нажмите **купить**

# 3

**Поздравляем!**  
**Вы - совладелец склада OZON**







СОЕДИНЯЕМ **ХОРОШИХ** ЛЮДЕЙ  
С **ХОРОШЕЙ** НЕДВИЖИМОСТЬЮ

+ 7 (495) 150-77-00  
[parus.properties](http://parus.properties)