СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Только для квалифицированных инвесторов
(паи ограничены в обороте)
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
РЕКОМЕНДАЦИЕЙ, В Т.Ч. ИНДИВИДУАЛЬНОЙ

ТОЛЬКО ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

Комбинированный ЗПИФ

«Современная Коммерческая недвижимость»

Рост онлайн-торговли открывает новые возможности для инвесторов

Необходимость в хранении товаров и данных

Ключевые особенности спроса населения

- Переход в онлайн → *легкость*
- Быстрая доставка – новая форма → *скорость*
- Любой товар в одном приложении → *удобство*

Инвестиционная идея

Инвестиции в трендовую коммерческую недвижимость с профессиональной управляющей компанией №1 в России[1]

1 000 ₽

минимальный размер взноса

Выплата дохода

до 4-х раз в год[2]

Онлайн-торговля – это не просто тренд, это новая норма

Объем рынка e-commerce*

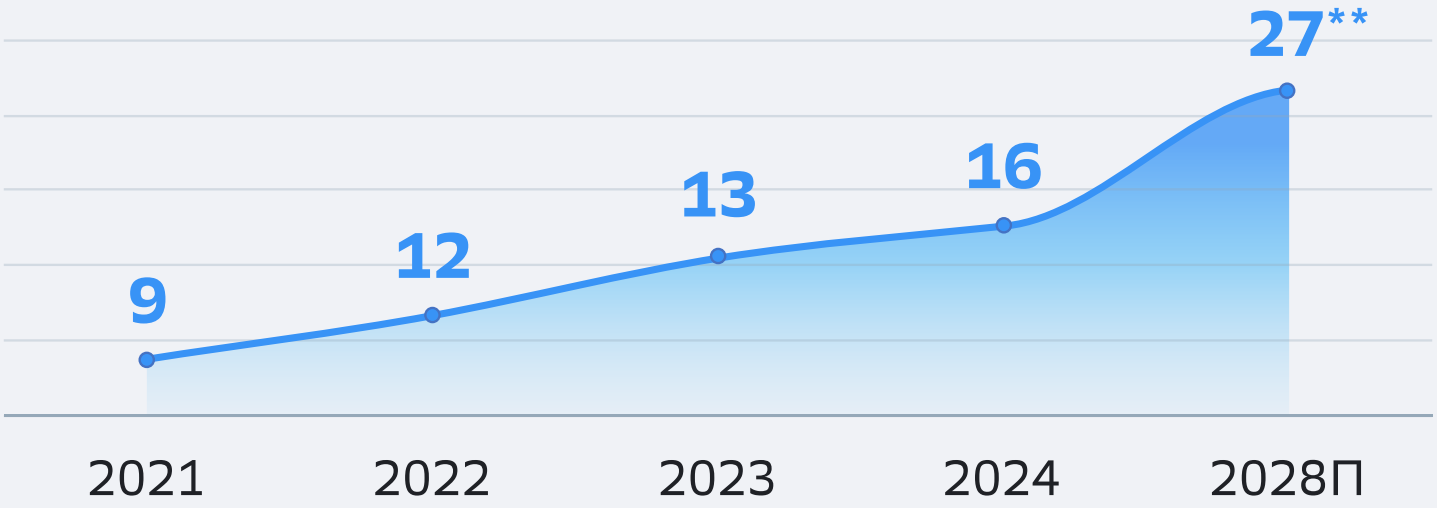
2020	2023	2024
2,7 трлн рублей	**7,9 трлн** рублей	**9 трлн** рублей

Объем заказов

2 816 млн заказов	**5 100 млн** заказов	**~7 300 млн**** заказов

Доля e-commerce в розничной торговле,

% от оборота



Твое будущее начинается здесь – в мире онлайн-торговли и складов

* По данным Data Insight, АКИТ, Tinkoff eCommerce

** Прогнозные данные

Активы в составе Фонда***

СК Домодедово

Общая площадь: 28 682 м²
Месторасположение: МО

СК Успенское

Общая площадь: 118 154 м^2
Месторасположение:
Тюменская область

СК Шушары

Общая площадь: 98 600 м^2
Месторасположение:
Санкт-Петербург

СК Домодедово ВВ

Общая площадь: 118 000 м^2
Месторасположение: МО

ЦОД Медведково

Общая площадь: 73 846 м^2
Месторасположение:
Москва

*** По данным на 03.03.2025

Про ЦОД

Число стойко-мест, тыс. (РФ)
Свободно, % (по Москве)
110
95
80
65
50
35
20
25%
20%
15%
10%
5%
0%
35
39
44
49
53
58
70
78
92
9,8%
8,8%
8,5%
8,3%
7,9%
5,8%
15,0%
11,0%
19,5%
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
1п2024
2024П

ЦОД – это:

Специализированное здание или помещение, в котором компания размещает серверное и сетевое оборудование с последующим подключением клиентов к сети Интернет.

Рост онлайн-торговли открывает новые возможности для инвесторов

Преимущества продукта

- Качественные объекты недвижимости[3]
- Возможность получения ежеквартального дохода[1]
- Объекты застрахованы на 100%[4]

Почему мы?

- Профессиональное управление
- Контроль со стороны государства

Прозрачность

Диверсификация портфеля недвижимости

Доступность для инвестора

На рынке по объему активов в розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость

>2 млн м²

площадь всех объектов

>100 000 пайщиков

Вы владеете – мы управляем!

Стоимость
инвестиционных паев
может увеличиваться
и уменьшаться, результаты
инвестирования
в прошлом не определяют
доходы в будущем,
государство
не гарантирует доходность
инвестиций
в инвестиционные фонды.
Прежде чем приобрести
инвестиционный пай,
следует внимательно
ознакомиться
с правилами
доверительного

управления паевым инвестиционным фондом.

1. ООО «СФН» – крупнейшая управляющая компания по объему розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость по данным investfund.ru
2. Выплата не гарантирована. Расчёт размера и определение срока выплаты инвестиционного дохода осуществляется в соответствии с пунктом 39 правил доверительного управления Фондом.
3. Складские комплексы класса А - капитальные строения, высота потолков – от 8м, возможность размещать стеллажи в несколько уровней. Пол гладкий, со специальным покрытием, без выбоин. Спринклерный или порошковый тип противопожарной сигнализации. Система кондиционирования с контролем температурного режима с допустимой погрешностью в 1,5-2 градуса. Возможность подъезда для длинномерных грузовиков, охранная сигнализация всего периметра и внутри склада, совмещённые или «встроенные» офисные помещения. Отстойники и достаточное пространство для маневров грузовых автомобилей. Близкая доступность транспортных развязок и автотрасс государственного значения. Стационарные линии оптико-волоконной связи и электричества
4. Все объекты в фонде застрахованы на 100% от оценочной стоимости, действующей на момент страхования. Срок страхования – 1 год. Перестрахование – ежегодно.

ООО «СФН» (далее — Компания) предпринимает разумные усилия для получения информации из надёжных, по её мнению, источников. Вместе с тем, Компания не делает никаких заверений в отношении того, что информация, содержащаяся в настоящей презентации, является достоверной, точной или полной. Любая информация, представленная в настоящей презентации, может быть изменена в любое время без предварительного уведомления. Компания не даёт гарантий или заверений и не принимает какой-либо ответственности в отношении финансовых результатов, полученных на основании использования информации, содержащейся в настоящей презентации. В настоящей презентации содержатся прогнозные заявления, которые не являются гарантией будущих показателей; фактические показатели могут существенным образом отличаться от тех, которые приведены в прогнозных заявлениях. Компания не берет на себя обязательств по обновлению прогнозных заявлений в связи с событиями, которые произойдут после изготовления настоящей презентации.
Настоящий информационный материал / презентация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией в значении статьи 6.1. и 6.2. Федерального закона «О рынке ценных бумаг».
Информация о финансовом инструменте, паевом инвестиционном фонде

(далее по тексту – «Финансовая услуга»), которая содержится в настоящем документе, подготовлена и предоставляется обезличено для всех клиентов, потенциальных клиентов и контрагентов Компании и/или ПАО СберБанк (далее по тексту – «банк») не на основании договора об инвестиционном консультировании и не на основании инвестиционного профиля получателя информации.
Любое лицо, ознакомляющееся с настоящим документом, не должно воспринимать его как адресованную лично ему индивидуальную рекомендацию по приобретению или получению Финансовой услуги.
Информация, содержащаяся в настоящем документе, представляет собой универсальные, в том числе общедоступные, для всех лиц сведения, раскрывающие характеристики Финансовой услуги, а также условия его приобретения. Такая информация может не соответствовать инвестиционному профилю её получателя, не учитывать его личные предпочтения и ожидания в том числе по уровню риска и/или доходности.
Потенциальный инвестор должен осознавать, что (i) Компания и банк не оценивали приемлемость Финансовой услуги лично для него; (ii) Компания и банк не предоставляли ему услуг по инвестиционному консультированию в отношении ценных бумаг и производных финансовых инструментов, общему или индивидуальному, ни на возмездной, ни на безвозмездной основе; и (iii) банк является агентом по выдаче и погашению инвестиционных паев Компании, действует от имени и по поручению Компании и получает за это вознаграждение.
Заключаемый договор доверительного управления не является договором банковского вклада или банковского счета. Передаваемые в доверительное управление денежные средства не застрахованы в государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в соответствии с федеральным законом «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ». Государство, банк и Компания не дают никаких гарантий сохранности и возврата инвестируемых денежных средств. Услуги по доверительному управлению оказывает Компания. Денежные средства в управление получает Компания, а не банк. Банк и Компания являются разными лицами с самостоятельной ответственностью, не отвечающими по обязательствам друг друга.
Для направления жалоб, а также внесудебного разрешения споров, связанных с услугами доверительного управления, клиент вправе обратиться в Компанию (адрес: 121059, город Москва, улица Киевская, дом 7, корпус 2, этаж 5, ком. 40,41. 42; телефон: +7 495 252-22-24; сайт: www.sfn-am.ru), в банк, в НАУФОР, в Центральный банк РФ. В случае невозможности внесудебного урегулирования спора клиент вправе обратиться в суд.

Описание рисков

Инвестирование в объекты, предусмотренные инвестиционной декларацией Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Современная Коммерческая недвижимость» (далее – «Фонд»), связано с высокой степенью рисков и неопределенности, и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестированной суммы, так и по получению каких-либо доходов. Стоимость объектов вложения средств и, соответственно, расчетная стоимость инвестиционного пая, могут увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в Фонд. Заявления любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционного пая могут расцениваться не иначе как предположения. В наиболее общем виде понятие риска связано с возможностью положительного или отрицательного отклонения результата деятельности от ожидаемых или плановых значений, т.е. риск характеризует неопределенность получения ожидаемого финансового результата по итогам инвестиционной деятельности. Для целей настоящего описания, под риском при осуществлении операций по инвестированию понимается возможность наступления события, влекущего за собой падение стоимости чистых активов Фонда и, соответственно, расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, что в свою очередь является убытком для владельца инвестиционных паев. Инвестирование в объекты, предусмотренные инвестиционной декларацией Фонда, влечет как общие риски, связанные с владением недвижимостью, так и специфические риски, которые относятся к конкретным объектам, составляющим Фонд и зависят от того, как организовано управление и эксплуатация объекта недвижимого имущества.
Общеизвестна прямая зависимость величины ожидаемой прибыли от уровня принимаемого риска. Оптимальное соотношение уровней риска и ожидаемой прибыли различно и зависит от целого ряда объективных и субъективных факторов. При планировании и проведении операций с инвестиционными паями, владелец инвестиционных паев или лицо, желающее приобрести инвестиционные паи, всегда должен помнить, что на практике возможности положительного и отрицательного отклонения реального результата от запланированного (или ожидаемого) часто существуют одновременно и реализуются в зависимости от целого ряда конкретных обстоятельств, степень учета которых, собственно, и определяет результативность операций владельца инвестиционных паев Фонда или лица, желающего приобрести инвестиционные паи Фонда. Результаты деятельности управляющей компании в прошлом не являются гарантией доходов Фонда в будущем, решение о покупке инвестиционных паев Фонда принимается лицом, желающим приобрести инвестиционные паи, самостоятельно после ознакомления с правилами доверительного управления Фондом, его инвестиционной декларацией, с учетом оценки рисков, приведенных в настоящем описании, а также указанных в правилах доверительного управления Фондом, но не ограничиваясь ими. Основные риски, которые несет инвестор (пайщик): страновой риск; социально-политический и экономические риски; системный риск; регуляторный риск; правовой риск; налоговый риск; операционный риск; кастодиальныый риск; рыночный (ценовой) риск; кредитный риск; риск ликвидности; риск контрагентов. Настоящее описание рисков не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при инвестировании. Рекомендуем ознакомиться с более детальным описанием рисков в правилах доверительного управления Фондом.

ПАО Сбербанк. Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19
тел. +7 (495) 500 5550, 8 800 555 5550.
Генеральная лицензия на осуществление
банковских операций от 11 августа 2015 года.
Регистрационный номер – 1481.

ООО «СФН»
121059, город Москва, улица Киевская, дом 7, корпус 2, этаж 5, ком. 40,41. 42
Тел.: +7 (495) 252 22 24
www.sfn-am.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 07 октября 2020 года № 21-000-1-01038, предоставленная Банком России). Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах, ознакомиться с правилами доверительного управления и иными документами, подлежащими раскрытию и предоставлению в соответствии с действующим законодательством, можно: 121059, город Москва, улица Киевская, дом 7, корпус 2, этаж 5, ком. 40, 41. 42. Телефон: +7 (495) 252 22 24. Сайт: www.sfn-am.ru . Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым фондом.
Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Современная Коммерческая недвижимость» внесены в реестр Банком России 24.02.2022 года за номером 4857-СД.