

Комбинированный ЗПИФ «Современная Коммерческая недвижимость»



Вы владеете – Мы управляем!

Инвестиции в трендовую коммерческую недвижимость с профессиональной управляющей компанией №1 в России⁷.



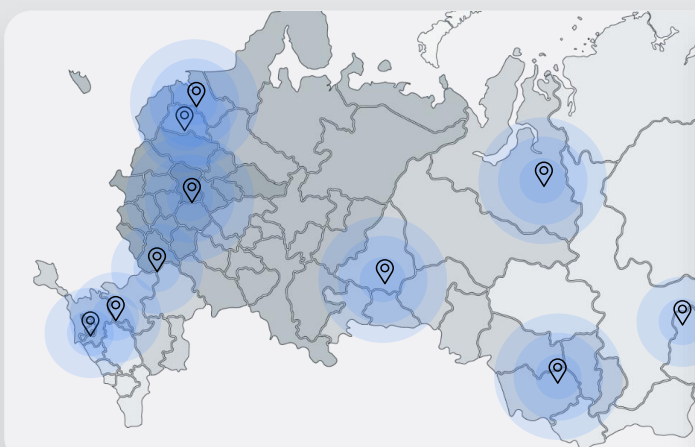
Стадии жизни фонда

Формирование портфеля фонда	Активная работа фонда	Прекращение фонда
Сбор средств и приобретение объектов в состав фонда	Получение арендных платежей и выплата инвестиционного дохода ³	Продажа объектов и выплата средств пайщикам



В какую недвижимость будем инвестировать?

Центры обработки данных и современные логистические комплексы класса А в ключевых регионах РФ:



- Москва
- Ростов-на-Дону
- Екатеринбург
- Новосибирск
- Санкт-Петербург
- Красноярск
- Воронеж
- Краснодар
- Великий Новгород
- Сургут

Факторы роста стоимости складских комплексов⁸



Рост бизнеса E-COM



Дефицит предложения



Рекордный спрос на склады



Рост арендных ставок



Рост стоимости строительства

Целевая доходность на горизонте 7 лет¹

20,2%

Текущая доходность²

16,14% годовых



Валюта:
рубли РФ



Минимальная
сумма
инвестирования:
1 000 руб.



Выплата дохода:³
ежеквартально



Срок фонда⁴
до 31.03.2032 г.



Риск-рейтинг⁵
средний

Комиссия за управление⁶:

1% от среднегодовой стоимости чистых активов фонда (СЧА) в год

Вознаграждение за успех⁶:

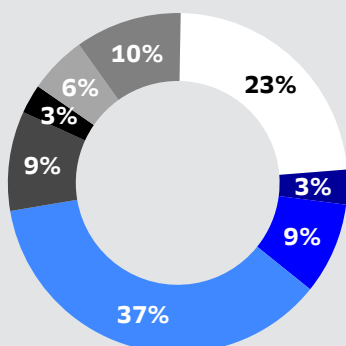
не более 5% от начисленного инвестиционного дохода по паям в год

Инфраструктурные расходы⁶:

не более 0,5% от среднегодовой СЧА в год

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

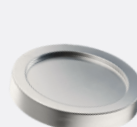
Состав фонда⁹



- Денежные средства
- СК Домодедово
- СК Шушары
- ЦОД
- СК Домодедово Озон
- СК Успенское
- СК Домодедово ВкусВилл
- Авансы



Свободные средства
размещаются
на депозитах под
рыночные ставки



Активы в составе фонда



СК Домодедово

Общая площадь: 28 682 м²
Месторасположение: МО



На стадии строительства



СК Успенское

Общая площадь: 118 154 м²
Месторасположение: Тюменская область



СК Шушары

Общая площадь: 98 600 м²
Месторасположение: Санкт-Петербург



На стадии строительства



СК Домодедово BV

Общая площадь: 118 000 м²
Месторасположение: МО



ЦОД Медведково

Общая площадь: 73 846 м²
Месторасположение: Москва



СК Домодедово Озон

Общая площадь: 105 147 м²
Месторасположение: МО



Что будет с фондом дальше?

Пересмотр
и индексация
арендных ставок



Потенциальный
рост выплат по
фонду

Переоценка объектов
после повышения
арендных ставок

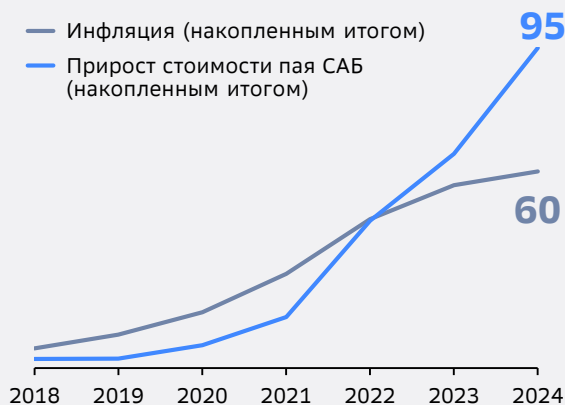


Потенциальный
рост стоимости
пая

Как недвижимость смогла защитить капитал и принести доходность выше инфляции?¹⁰

Рассмотрим пример ЗПИФ «Современный Арендный бизнес» (САБ):

Защита капитала от инфляции (2018-2024 год)



Источник: уровень-инфляции.рф, данные компании

Рентный доход выше дохода по депозиту (2018-2024 год)



Рентный доход = начисленный доход к выплате за период/на первоначальную стоимость пая*100%.
Средняя ставка по депозитам: Источник ЦБ РФ

Целевая доходность САБ¹¹

14 % годовых

доходность САБ с 2016 года¹²

24,15 % годовых

ЗПИФ – фундамент инвестиционного портфеля

- Владение **качественным активом**
- Получение **ежеквартального дохода**³
- Объекты в фонде **застрахованы на 100%**¹³
- Рекомендуемая часть портфеля **от 10 до 30%**



1 Доходность не гарантируется. Ставка доходности взята на горизонте 7 лет из позитивного сценария ключевого инвестиционного информативного документа (КИИД), с которым можно ознакомиться в офисе банка-агента. Ставка может быть иной в зависимости от объектов недвижимости, которые будут приобретены в состав Фонда. Период сбора средств и покупки объектов зависит от ситуации на рынке недвижимости и может меняться, что будет влиять на текущую и конечную доходность. Поступления от аренды спрогнозированы исходя из текущих ставок аренды объектов недвижимости на рынке. Доход от продажи рассчитан исходя из предположения о продаже объектов в конце срока фонда по цене приобретения объектов, увеличенной на ставку инфляции согласно прогнозу. Фактическое значение доходности может отличаться, в том числе инвестор может получить убыток от инвестирования в паи фонда. Прогноз доходности сделан исходя из текущих тенденций рынка недвижимости и инфляционных ожиданий. Фактическое значение на указанную дату может отличаться. ООО «СФН» не даёт гарантий достижения указанного значения.

2 Доходность за период с 25 апреля 2022 (даты завершения первой выдачи паев) по 28 декабря 2024 года. Формула расчета: (стоимость пая на конец периода – стоимость пая на начало периода + начисленный доход к выплате)/стоимость пая на начало периода*100%/количество дней периода*365). Доходность указана до налоговых отчислений.

3 Выплата не гарантирована. Расчёт размера и определение срока выплаты инвестиционного дохода осуществляется в соответствии с пунктом 39 правил доверительного управления Фондом.

4 Срок действия договора доверительного управления Фондом может быть продлен по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев.

5 Риск-рейтинг взят из ключевого инвестиционного информативного документа (КИИД), с которым можно ознакомиться в офисе банка-агента.

6 Подробнее с разделом «Вознаграждения и расходы» Вы можете ознакомиться в Правилах доверительного управления фонда.

7 ООО «СФН» – крупнейшая управляющая компания по объему розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость по данным investfund.ru

8 По мнению ООО «СФН».

9 На 28 декабря 2024 года.

10 Результаты деятельности фонда «Современный арендный бизнес» (далее САБ) в прошлом и текущем периодах не является гарантией получения доходности по фонду «Современная Коммерческая недвижимость».

11 Ставка взята из базового сценария доходности, который действовал на момент формирования фонда. Сценарий среднегодовой доходности рассчитан с учётом действующих ставок и сроков договоров аренды, расходов на содержание недвижимости, рыночных показателей на рынке недвижимости, расчётных значений стоимости объектов и комиссий за управление и размещение.

12 Доходность за период с 29 апреля 2016 (даты завершения первой выдачи паев) по 31 января 2025 года. Формула расчета: (стоимость пая на конец периода – стоимость пая на начало периода + начисленный доход к выплате)/стоимость пая на начало периода*100%/количество дней периода*365). Доходность указана до налоговых отчислений

13 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 существенно 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 исключительно 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, ПАО Сбербанк 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 ПАО Сбербанк, 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.

Общезвестна 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; кастодиальный 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.