



день инвестора на Московской бирже. Accent

с акцентом на будущее

о нас



18 лет

опыта в недвижимости

31+ млрд ₽

портфель под управлением

3 сектора

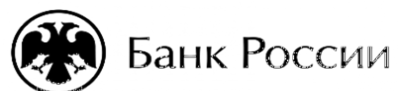
складской, офисный, торговый

3000

пайщиков

**мы создаем самый удобный,
доступный и надежный способ
владения коммерческой
недвижимостью**

ООО «Акцент
Управление
Активами»



Лицензия
№ 21-000-1-01009

ПРИЗНАНИЕ СООБЩЕСТВА



2025

Forbes

2026, 2025, 2023,
2022



2025, 2023,
2021



2024

CREA
AWARDS

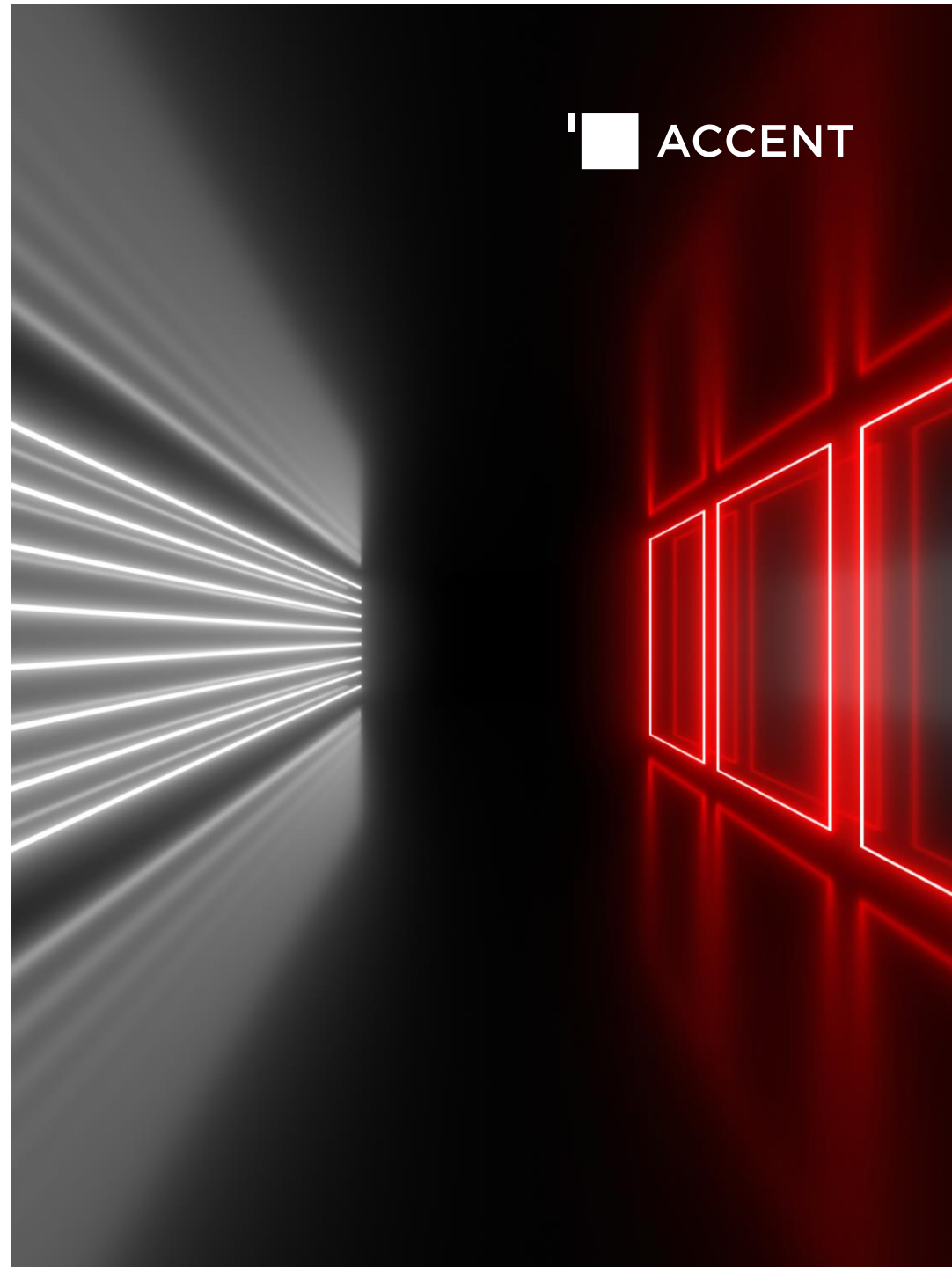
2020

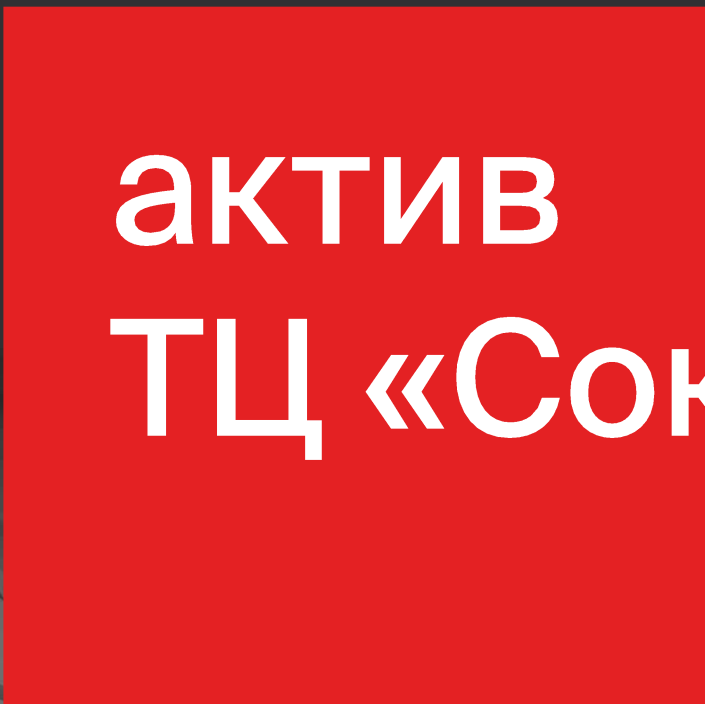


2020

фонд «Акцент 4»: развитие продукта

- листинг на Московской бирже
- обеспечение запланированной доходности
- SPO, а не классическая допвыдача
- погашение кредита в 2027 г.
- приобретение новых объектов в фонд
- переквалификация фонда





актив

ТЦ «Сокольники»

ТЦ «Сокольники»

Москва, ул. Русаковская, 31



23 600 / 13 300 м²

GBA / GLA



100%

заполненность
площадей с
2022 г.



2009 / 2022

постройка /
реконцепция



~4,6 лет

средний срок
аренды



транспортная и пешеходная доступность



ТЦ «Сокольники» является частью жилого комплекса бизнес-класса «Дом в Сокольниках» (492 квартиры).

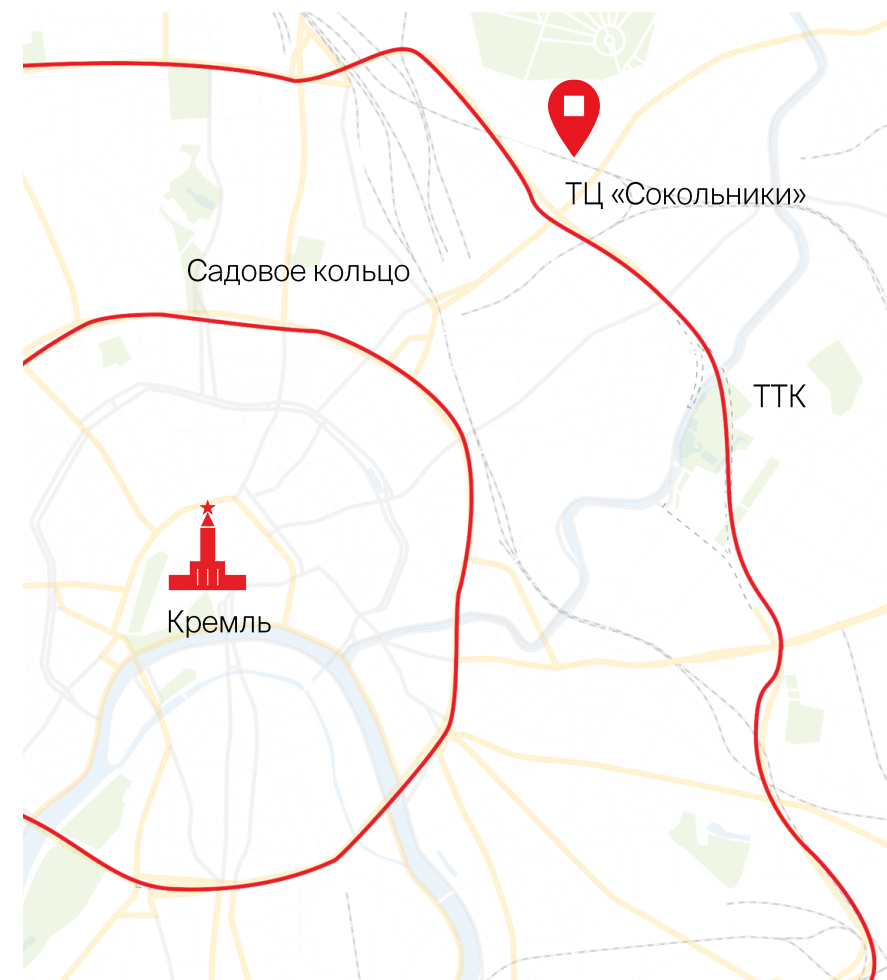
 на первой линии Русаковской улицы, главной транспортной артерии ВАО, и Сокольнической площади

 **6 остановок и 15 маршрутов** наземного общественного транспорта

 **50 метров** от двух станций метро Сокольники (Сокольнической линии и БКЛ)

 **7 минут** пешком от станции Митьково (D3)

 в шаговой доступности от крупнейшего в Европе парка «Сокольники».



итоги реконцепции



97%

новых арендаторов
в проекте

+222%

рост выручки
к году покупки

0%

вакансия ТЦ
с 2022 года

+218%

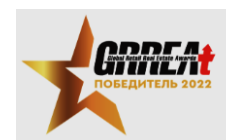
рост посещаемости
к году покупки

+26%

увеличение GLA



признание профессионального сообщества



2023 Лучшее продвижение объекта в социальных сетях
2022 Лучшая реконцепция ТЦ



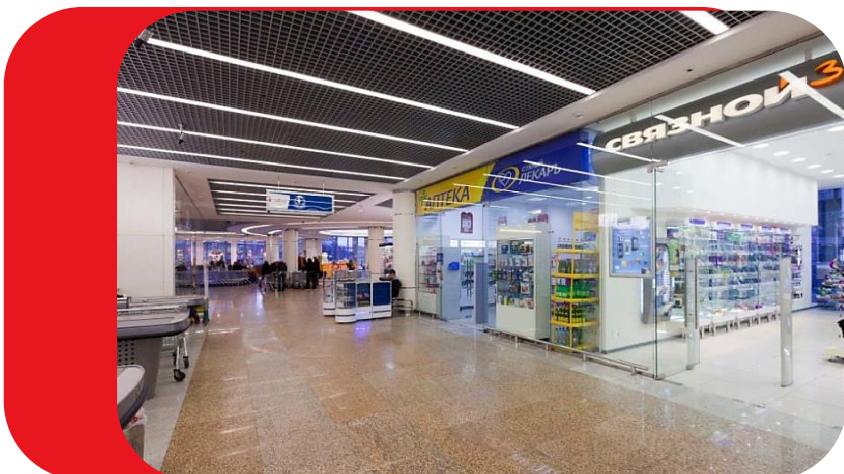
2025 Лучший действующий малый ТЦ
2023 Лучший действующий средний ТЦ
2021 Лучший действующий ТЦ. Редевелопмент



2023 Лучшая реконцепция ТЦ

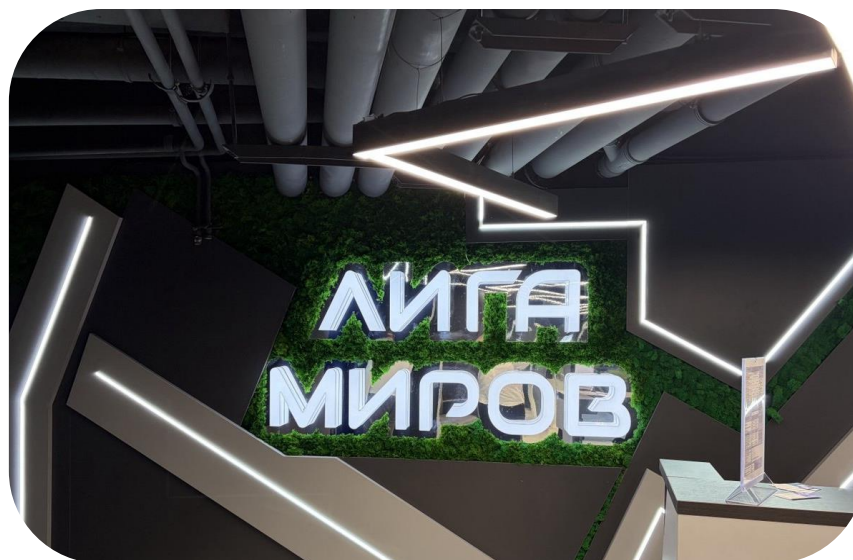
ТЦ «Сокольники» до реконцепции

ACCENT



ТЦ «Сокольники» **после** реконцепции

 **ACCENT**



состав арендаторов

64

магазина
и точки услуг

99%

доля сетевых
операторов

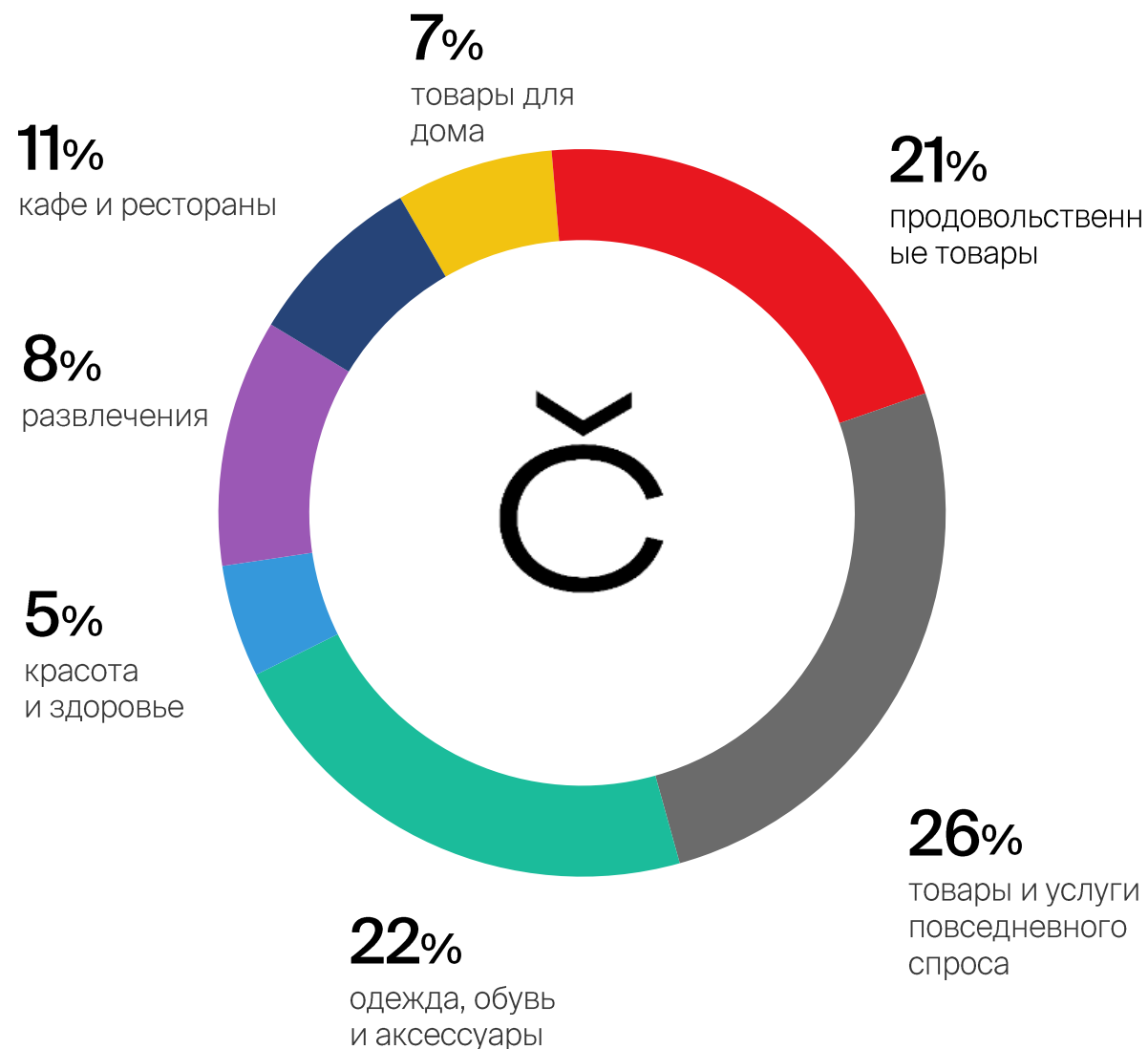
сроки договоров аренды

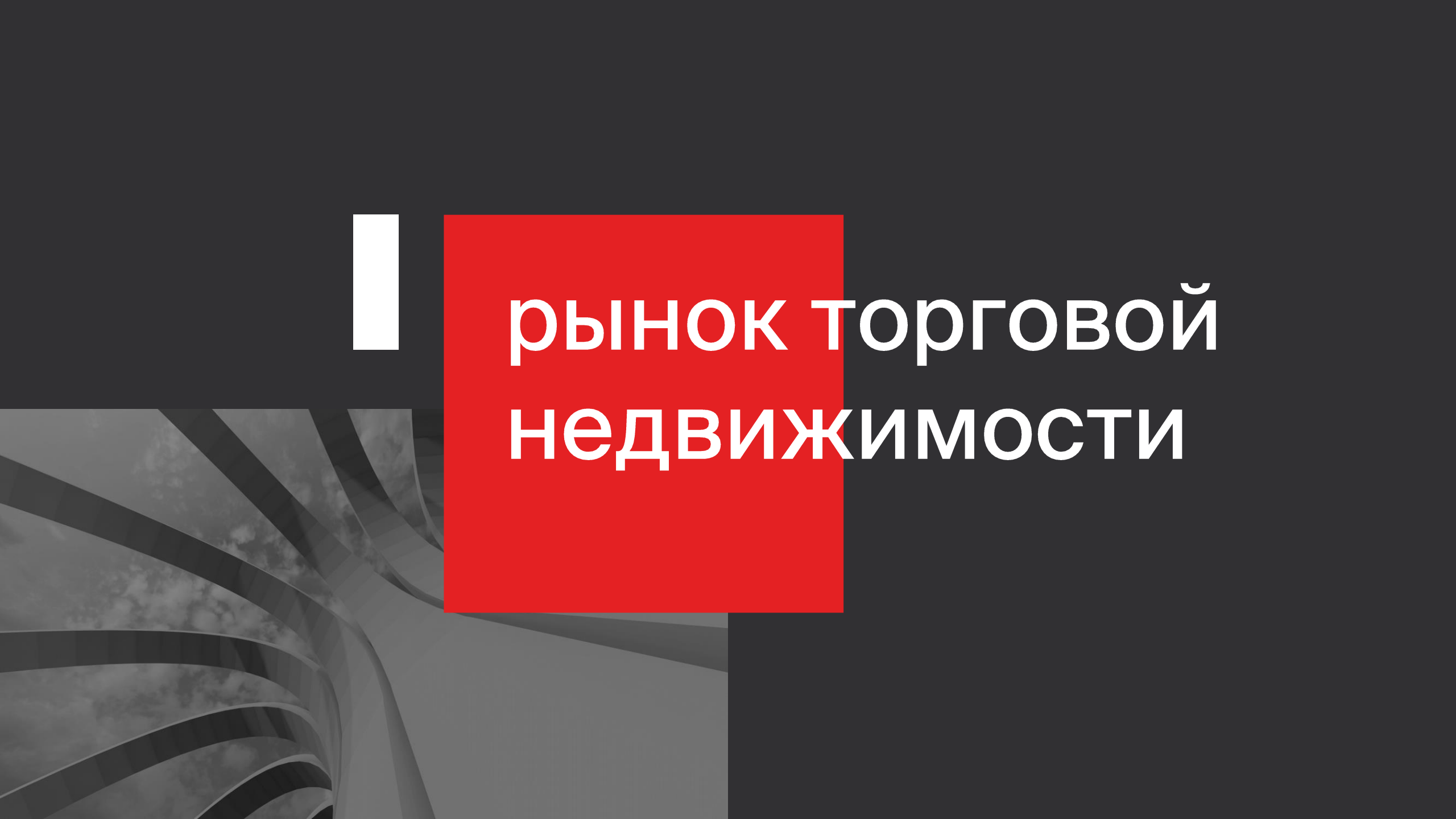
⚓ 8 лет 🛍 4 года

общественное питание

- гастропространство на 8 концепций
- ресторан
- кафе-кулинария
- кофейня
- drink point

■ ACCENT





рынок торговой недвижимости

рынок торговой недвижимости



7,8 млн. кв. м

предложение
GLA



197,9 тыс. м²

ввод новых
площадей



5,5%

уровень свободных
площадей



606 кв. м / 1 000 человек

обеспеченность
торговыми площадями



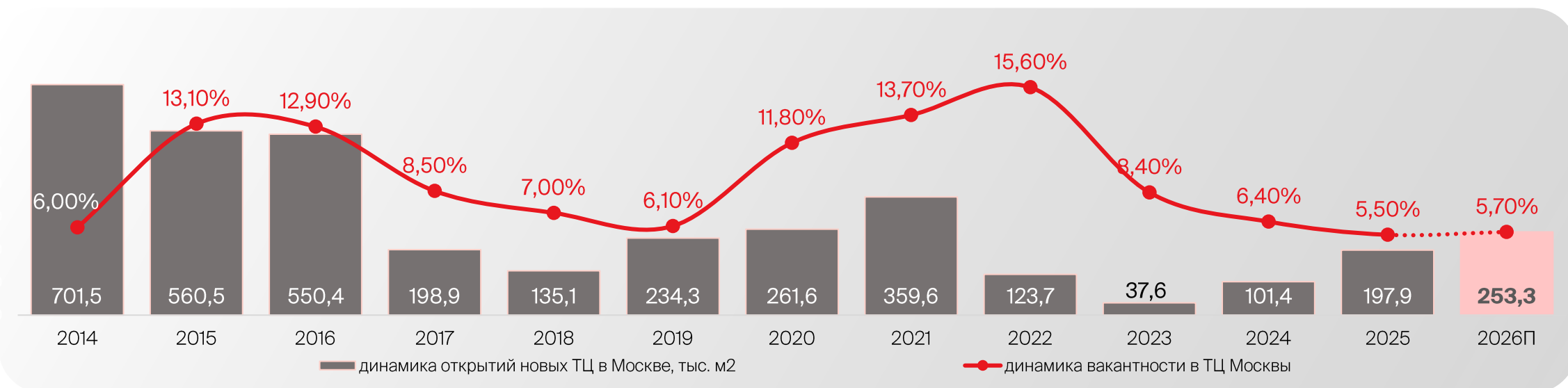
11,5-13%

средняя ставка
капитализации



173,6 млрд руб.

объем инвестиционных
сделок (+153%)



тренды рынка торговой недвижимости



- 1 усиление тренда на рациональное потребление и снижение покупательской способности населения
- 2 низкие объемы ввода ТЦ, последние 5 лет
- 3 развитие малоформатных объектов
- 4 увеличение доли общепита, досуга и развлечений в составе арендаторов
- 5 разная обеспеченность торговыми площадями округов Москвы (САО-770 кв.м./1000 человек; ВАО – 365 кв.м./1000 человек)
- 6 рекордный минимум вакансии за последние 10 лет
- 7 за последние 2 года на рынок вышли 42 новых международных бренда
- 8 коммерческие условия на рынке остаются стабильными последние годы
- 9 в 2025 году трафик ТЦ Москвы продемонстрировал умеренный рост (+4,7%)

почему ТЦ «Сокольники»?



идеальная локация

объект рядом с метро, на первой линии основной транспортной артерии района, в окружении жилой застройки



современная концепция

сильные якорные арендаторы (супермаркет «Перекресток», универмаг «Телеграф», универмаг «ХЦ»), магазины и точки услуг регулярного спроса, фудхолл, ресторан, кафе-кулинария, кофейня



низкая вакансия

0% (с ноября 2022)
В проекте нет избыточных площадей, что является дополнительной гарантией низкой вакансии



высокий трафик

средняя посещаемость 11 500 человек в сутки



низкая конкуренция

единственный профессиональный объект у метро «Сокольники». В зоне охвата не прогнозируется строительство новых ТЦ



индексация выручки

ежегодная индексация ставок аренды

ЗПИФ
комбинированный
«Акцент 4»

для квалифицированных инвесторов

ISIN RU000A100WZ5

ЗПИФ комбинированный

Акцент 4

для квалифицированных инвесторов

Рег. №3872 от 03.10.2019 в Реестре ПИФ Банка России

MOEX

1,3 млрд ₽

СЧА фонда

1 369,77 ₽

расчетная стоимость пая

до 2068 г.

срок жизни фонда

12-13% +

текущая
доходность

11%

прирост
стоимости активов

=

23-24%

целевая суммарная доходность
от арендного потока и прогнозируемого
роста стоимости актива

якорные арендаторы

КОЛБАСОФФ
• ГОРОДСКИЕ РЕСТОРАНЫ •

ТЕЛЕГРАФ
УНИВЕРМАГ



Золотое Яблоко

АЭТУАЛЬ



Перекрёсток

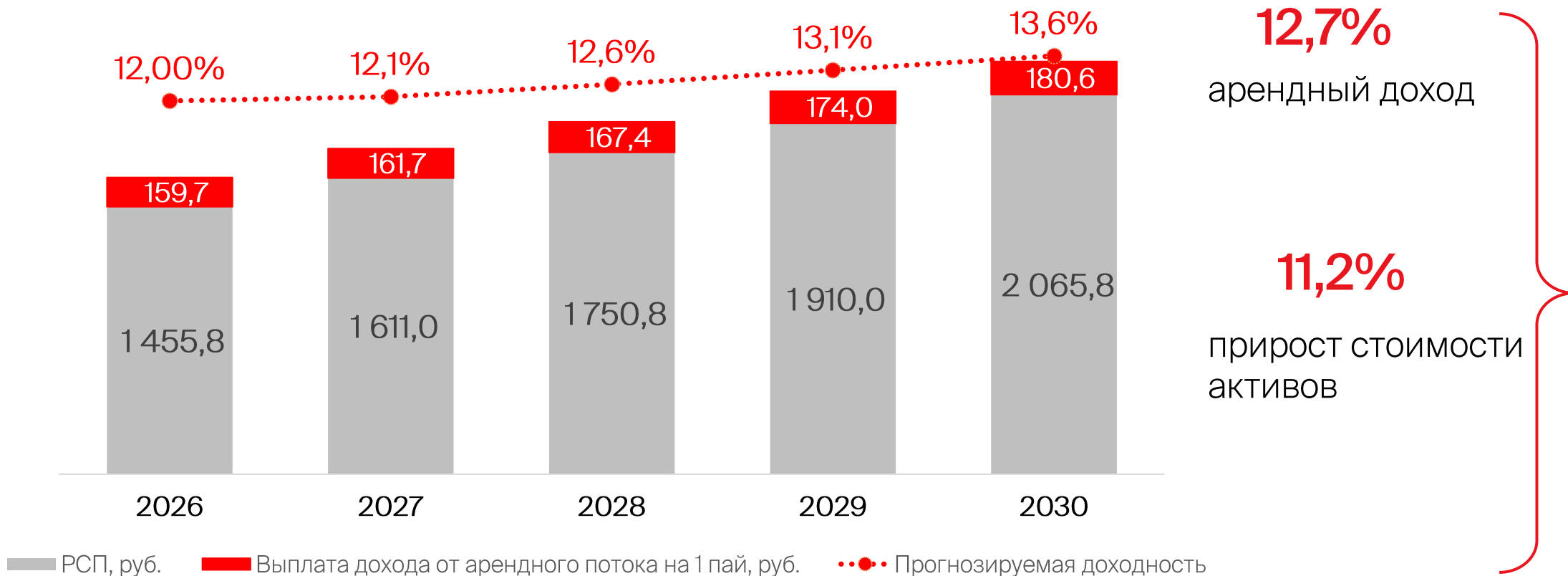


инвестиционная идея фонда

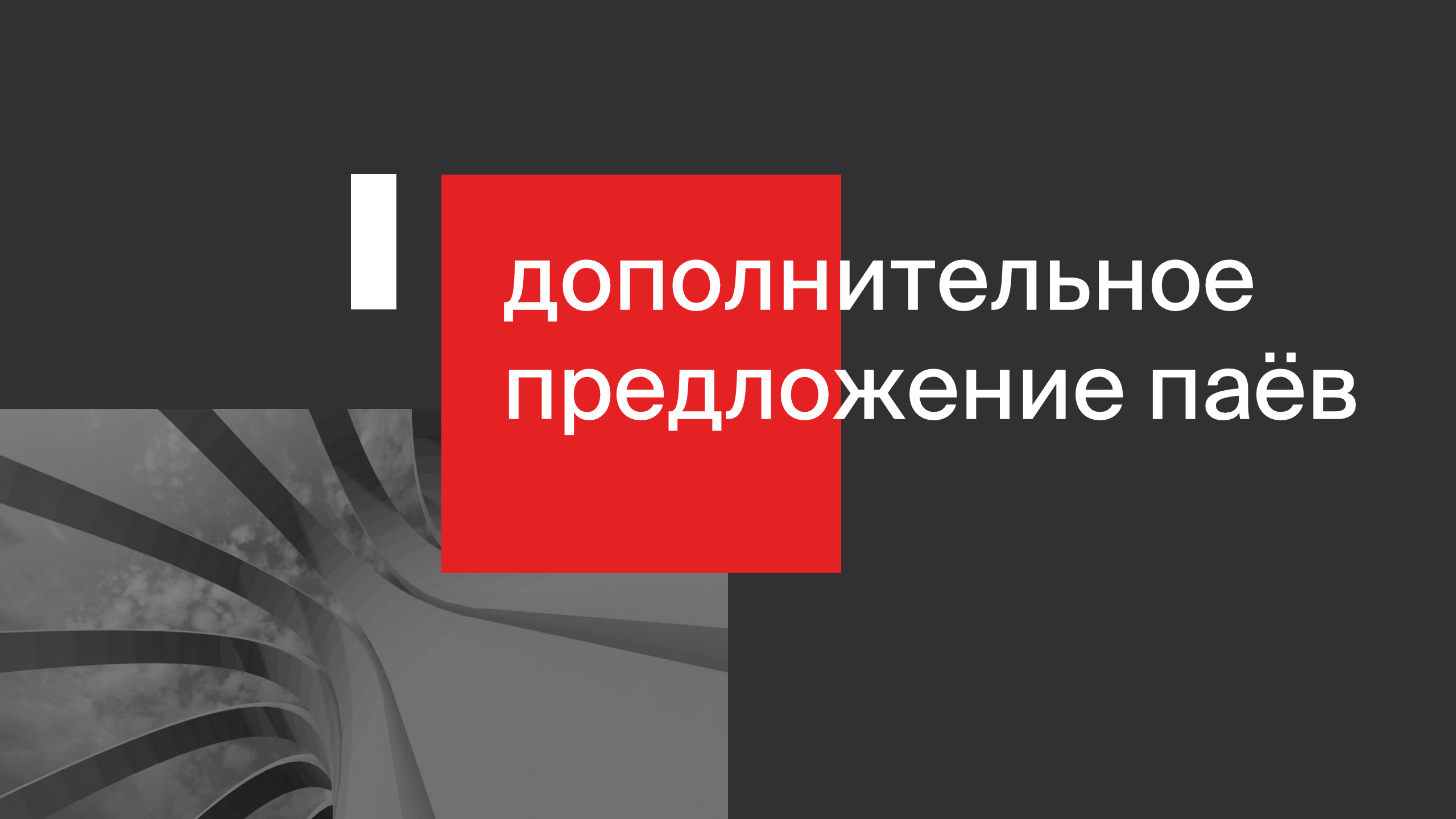
планируется получение стабильного
дохода от арендных платежей и роста
стоимости объекта фонда – ТЦ
«Сокольники», приобретение новых
высокодоходных объектов

прогнозируемая доходность ЗПИФ «Акцент 4»

■ АСЦЕНТ



факт доходности I квартал'26: 24%



дополнительное
предложение паёв

как подать заявку



15 апреля		начало приёма заявок у вашего брокера
21 апреля		окончание приёма заявок у вашего брокера
22 апреля		определение цены пая (РСП)
23-24 апреля		поставка паев на ваши брокерские счета

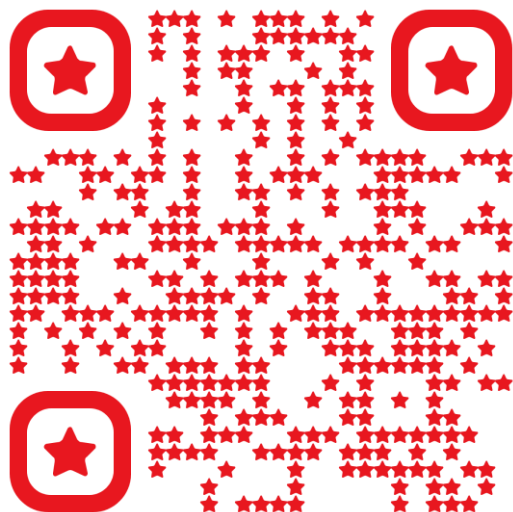
шаг 1. проверьте наличие: брокерского счета и статуса квалифицированного инвестора

шаг 2. свяжитесь с брокером по линии голосового трейдинга и дайте голосовое поручение, начав с фразы «Я хочу разместить адресную заявку» и назовите:

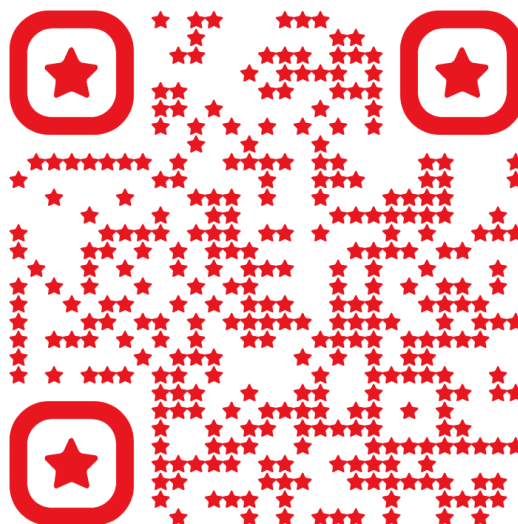
- ISIN или название фонда: RU000A100WZ5 /фонд «Акцент 4»
- режим торгов: PSAU
- направление: покупка
- цена: по цене контрагента
- объём: сумма в рублях, на которую планируется покупка
- контрагент: АО «ИК «РИКОМ-ТРАСТ» (код MC0088200000)
- код расчетов: ZO

брокер подтвердит вам выставление заявки

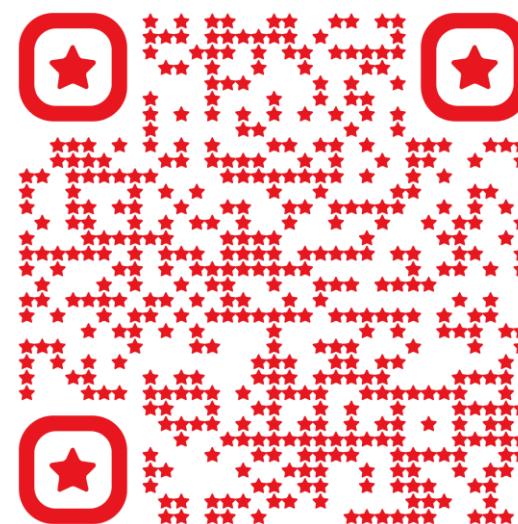
удачных инвестиций!



<https://accent.fund/>



MAX



Telegram

Москва,
Пресненская набережная, 8с1,
МФК «Город столиц»