



Запуск ЗПИФ недвижимости «Акцент 5»



о нас



18 лет

опыта

3 сектора

складской, офисный,
торговый

30+

миллиардов
рублей

ООО «Акцент Управление
Активами»



Банк России

Лицензия
№ 21-000-1-01009

признание сообщества



2025

Forbes

2025, 2023, 2022

Короли российской
недвижимости



2023

Arendator Awards



2020

CRE Federal Awards



2025, 2023, 2021

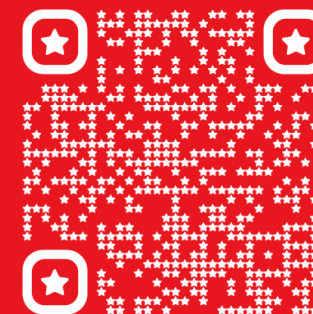
RCSC AWARDS



2020

Toby Awards

инвестируем
собственный
капитал





Акцент 5



ISIN RU000A10DQF7
ХАСССК

ЗПИФ недвижимости

Акцент 5

складская недвижимость

для широкого круга инвесторов

МОЕХ

5,8 млрд ₽
СЧА фонда

1 025 ₽
стоимость пая

до 2040 г.
срок жизни фонда

12-13%
текущая
доходность

7-8%
прирост
стоимости активов

=

19-21%
целевая суммарная доходность
от арендного потока и прогнозируемого
роста стоимости актива



моноарендатор, договор до 2032 г.

одна из крупнейших транспортно-
логистических компаний России

- на рынке с 2001 г.
- > 300 подразделений
- 4 000 000 клиентов
- 31 000 сотрудников

Масштаб и эффективность

58 000 м²
стабильного рентного
дохода



сложно для УК – просто для пайщика

для УК

сложное соответствие

требованиям ЦБ

- заполненность арендаторами >40%
- дополнительное раскрытие информации

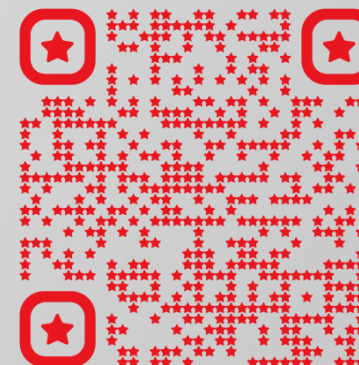
требованиям к продукту

- фонд напрямую владеет объектом
- отсутствие кредитов и обременений
- вознаграждение УК ограничено законом
- повышенные требования к объектам в составе фонда

для пайщика

дополнительные
преимущества

- снижение риска при сопоставимой доходности
- низкий порог входа



стратегия фонда



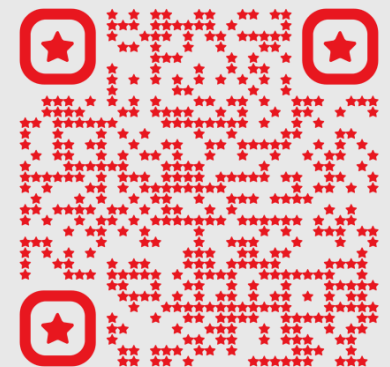
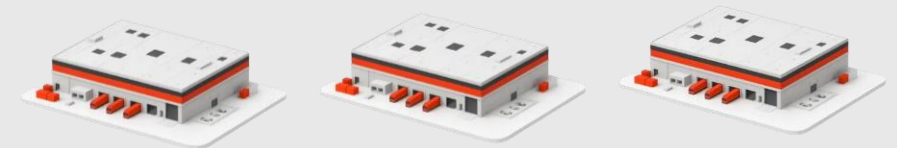
стратегия фонда CORE

получение стабильного дохода от арендных площадей и роста стоимости объекта фонда – складского комплекса «Валищево»

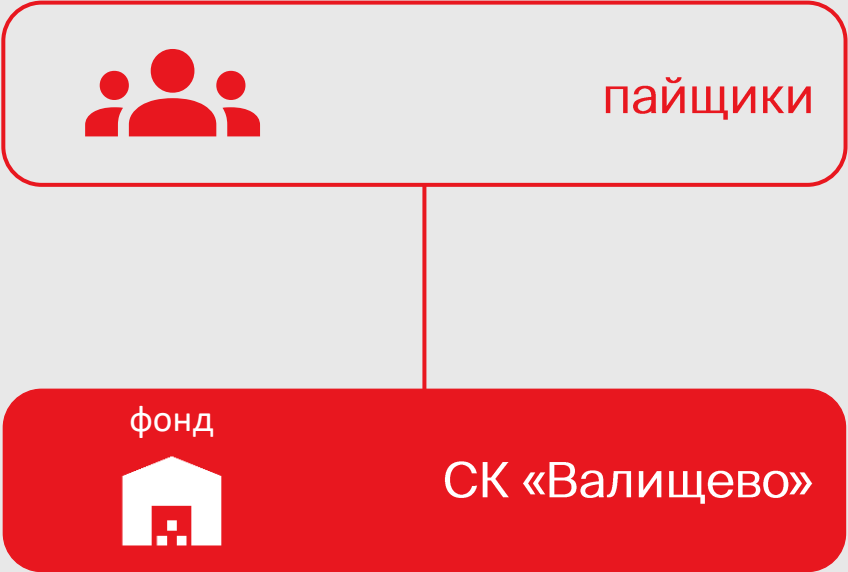
приобретение в фонд дополнительных современных складских объектов класса «А»

плюсы мультифонда

- развитие и поддержание фонда на всем сроке жизни
- обеспечение ликвидности
- экономия на инфраструктурных расходах
- диверсификация



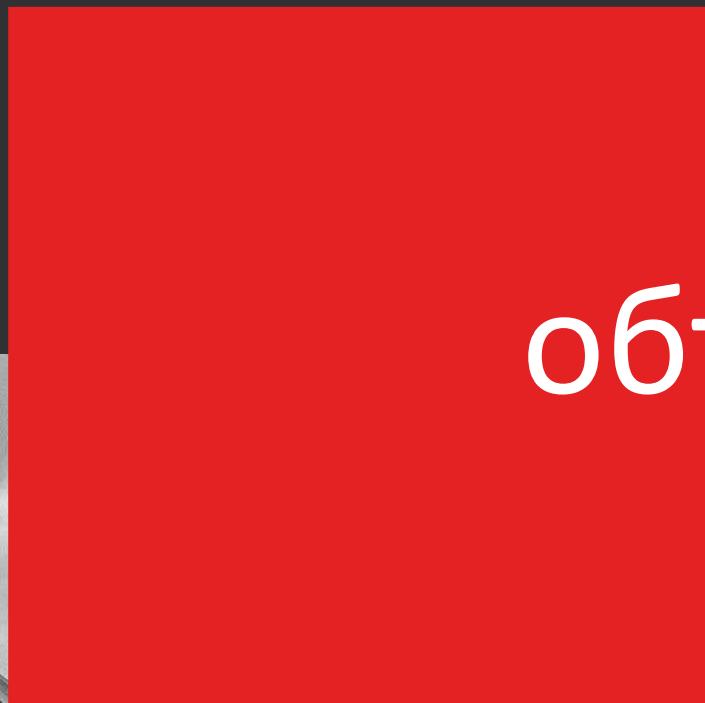
структура фонда



состав фонда



■ недвижимость

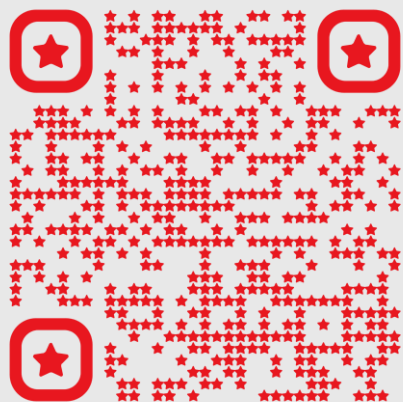


объект

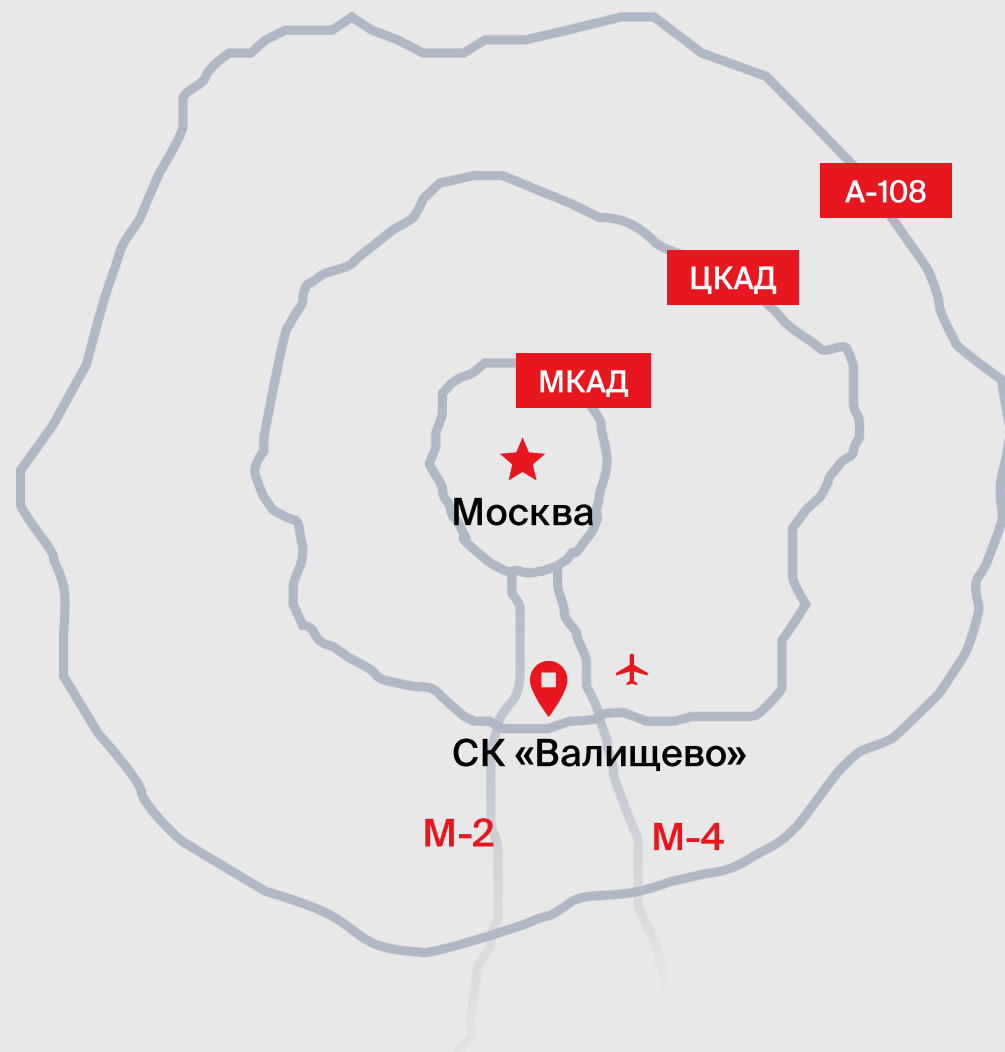


складской комплекс «Валищево»

ACCENT



-  до МКАД
32 км
-  Каширское ш. (М-4 Дон)
8 км
-  Симферопольское ш. (М-2)
6 км
-  ЦКАД (А-107, бетонка)
0 км



складской комплекс «Валищево»



Арендуемые помещения

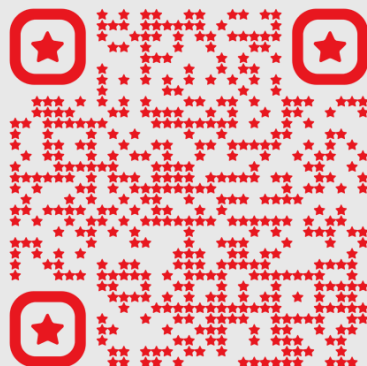
Склад	47 051 м ²
-------	-----------------------

Зарядная	752 м ²
----------	--------------------

Офис	6 421 м ²
------	----------------------

СТО + Мойка	3 799 м ²
----------------	----------------------

Всего	58 026,00 м ²
-------	--------------------------



складской комплекс «Валищево»

 ACCENT



складской комплекс «Валищево»

 ACCENT



моноарендатор

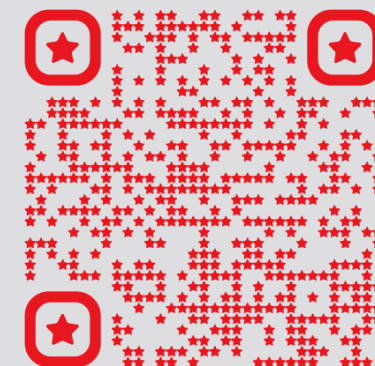


одна из крупнейших транспортно-логистических компаний России

- входит в перечень системообразующих предприятий
- на рынке с 2001 г.
- выручка 2024 - 92,5 млрд ₽
- чистая прибыль 2024 - 2,1 млрд ₽
- 4 000 000 клиентов
- 31 000 сотрудников

неразрывный договор до 2032 г.

ежегодная индексация арендных ставок на уровень инфляции без ограничений





рынок



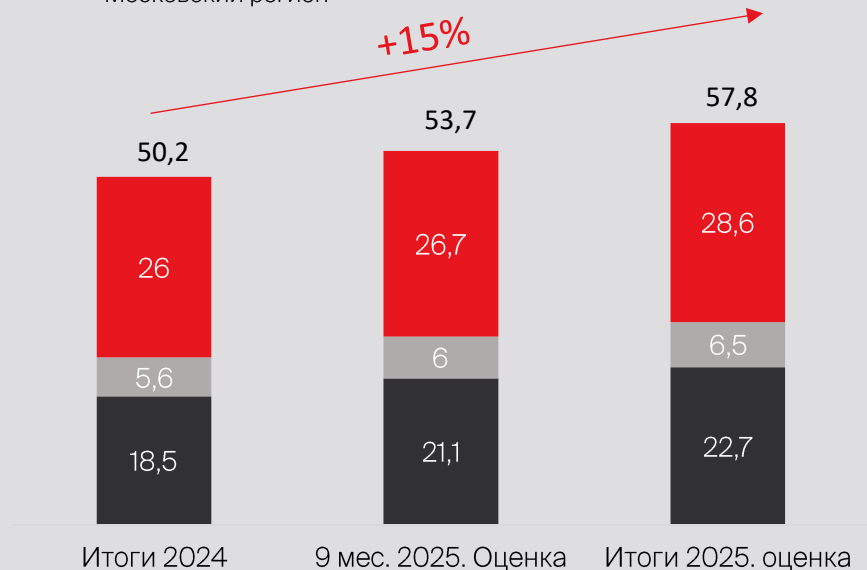
рынок складской недвижимости РФ



прирост объема предложения за год составил рекордные 15%

Объем предложения складских площадей (классы А и В),
распределение по регионам, млн м²

- Регионы России
- Санкт-Петербург
- Московский регион



Объем предложения складских площадей (классы А и В),
распределение по ключевым городам России, тыс. м²

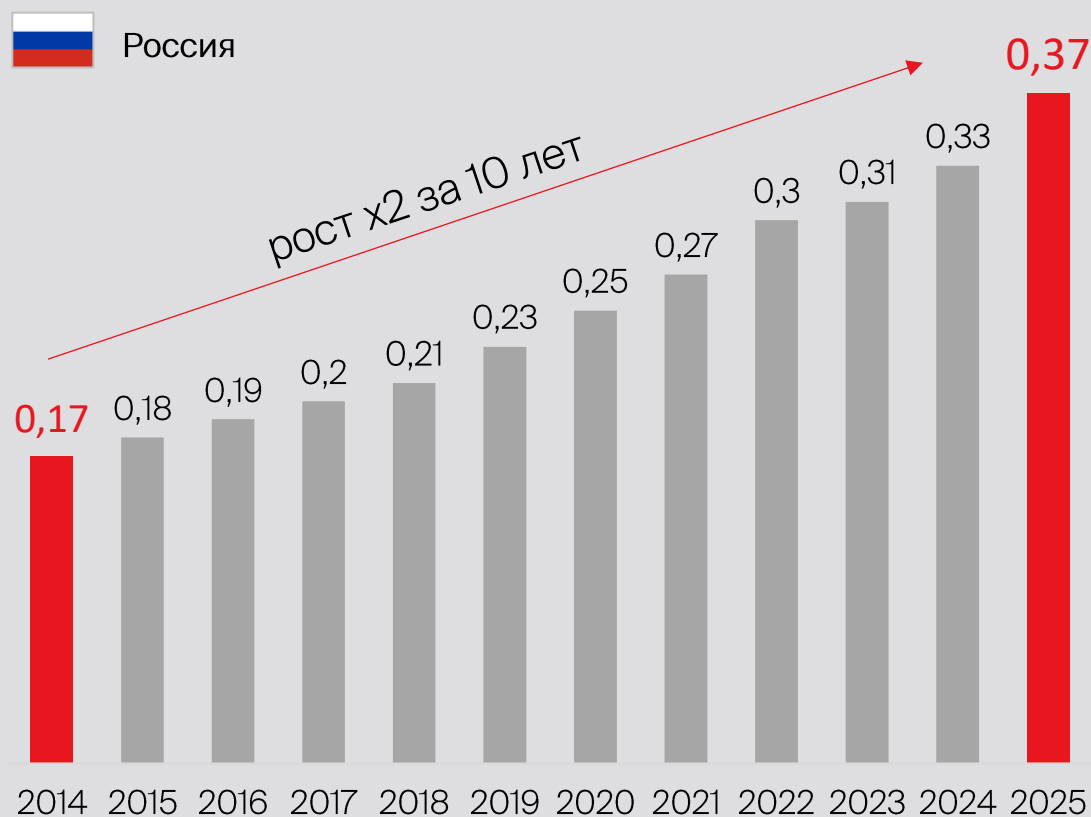


за год ожидается +7,6 млн м² качественных складов

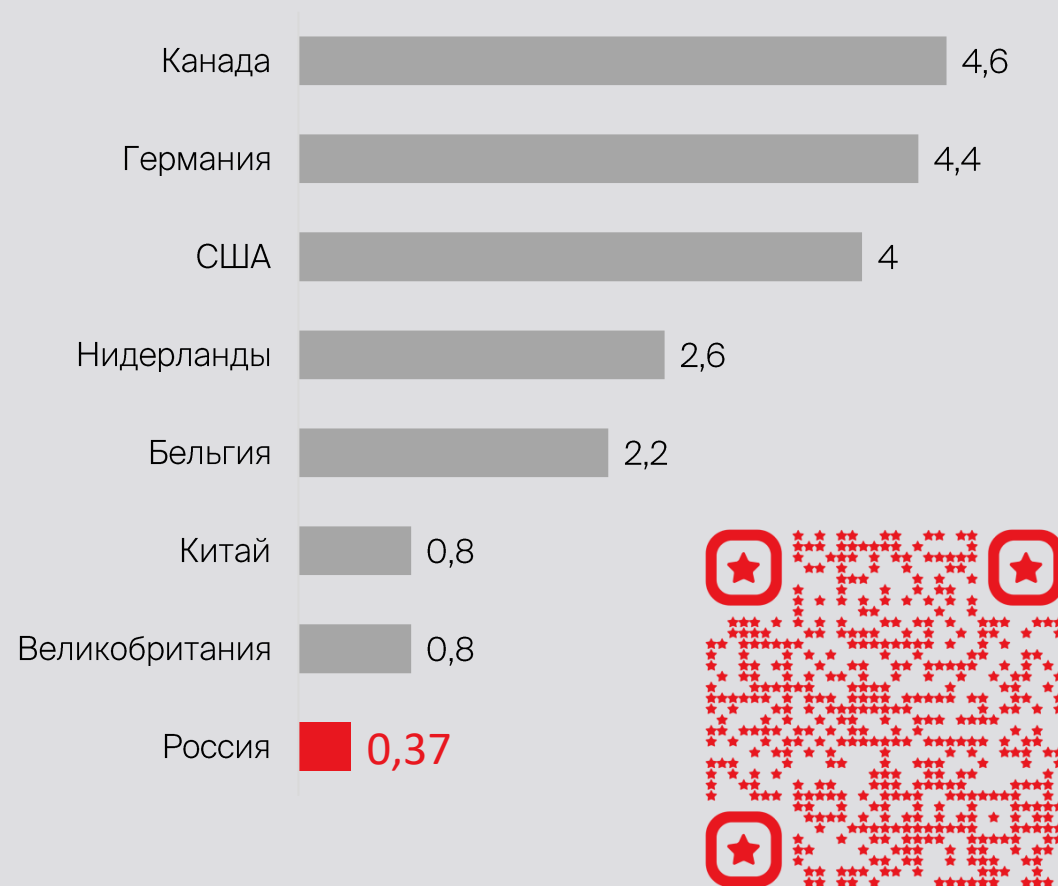
рынок складской недвижимости РФ



Обеспеченность складами выросла в два раза за десять лет



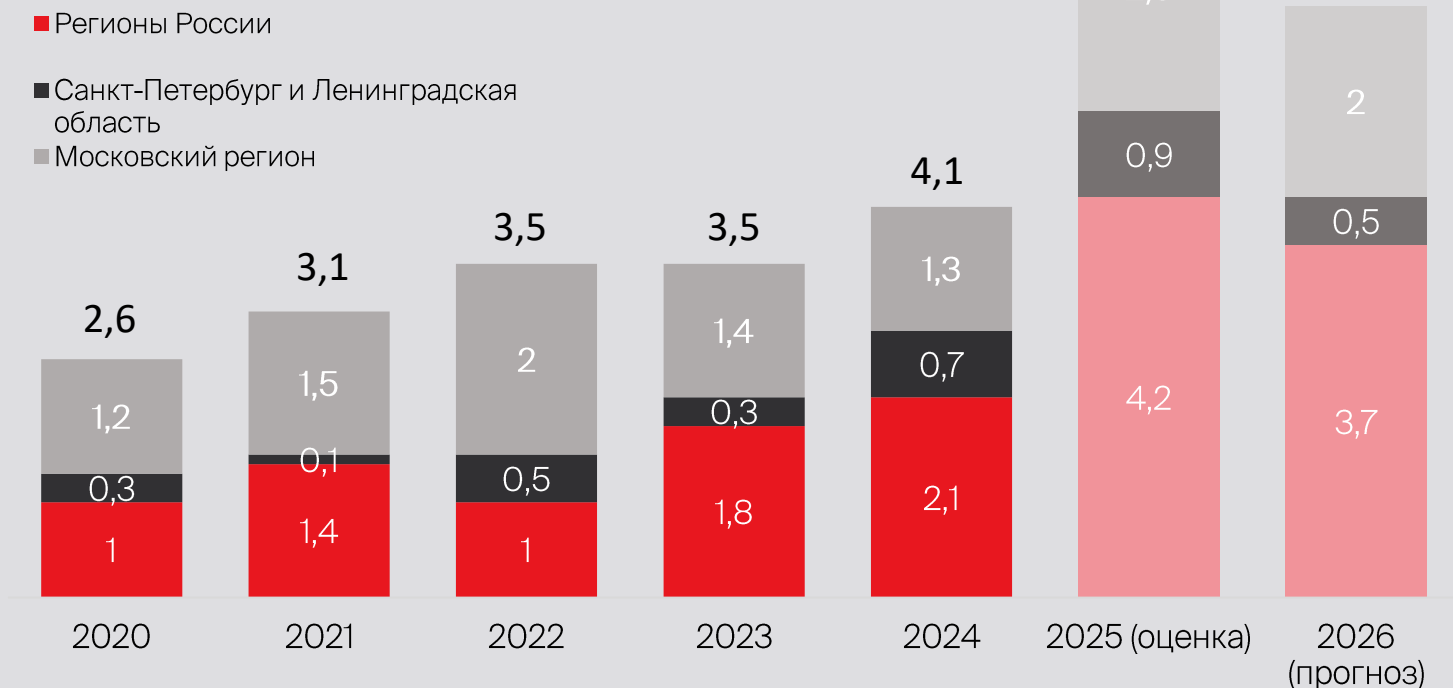
Обеспеченность складской недвижимостью по странам, м² на человека



ключевые драйверы и тенденции



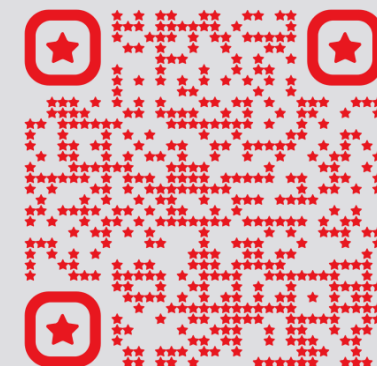
Динамика объема ввода складских площадей, млн м²



более чем
на 30%

увеличится объем рынка
Российской Федерации
за счет ввода новых
складов в 2025-2026 гг.

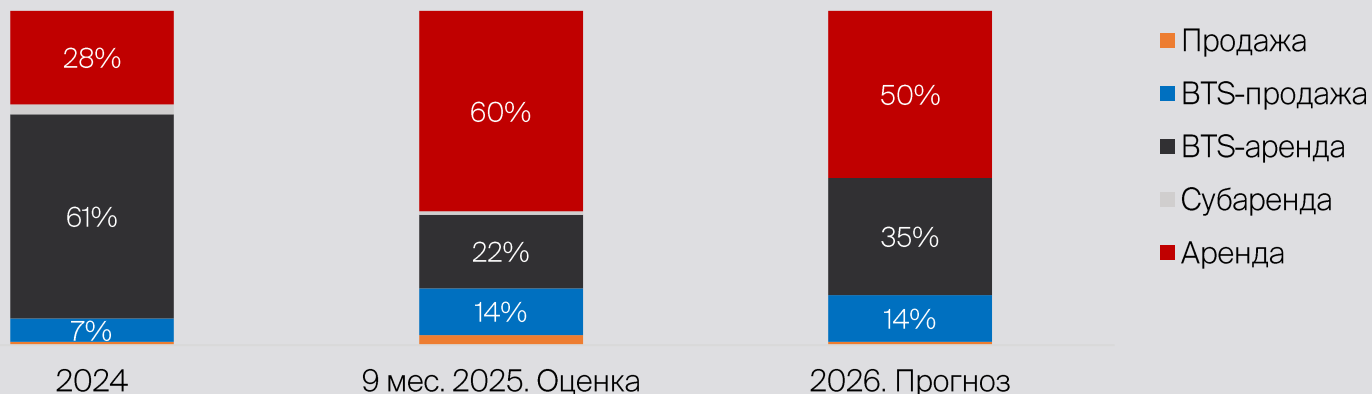
рынок московского региона, занимающий долю порядка 50% от рынка Российской Федерации является ключевым по объему и движению товарно-транспортных потоков.



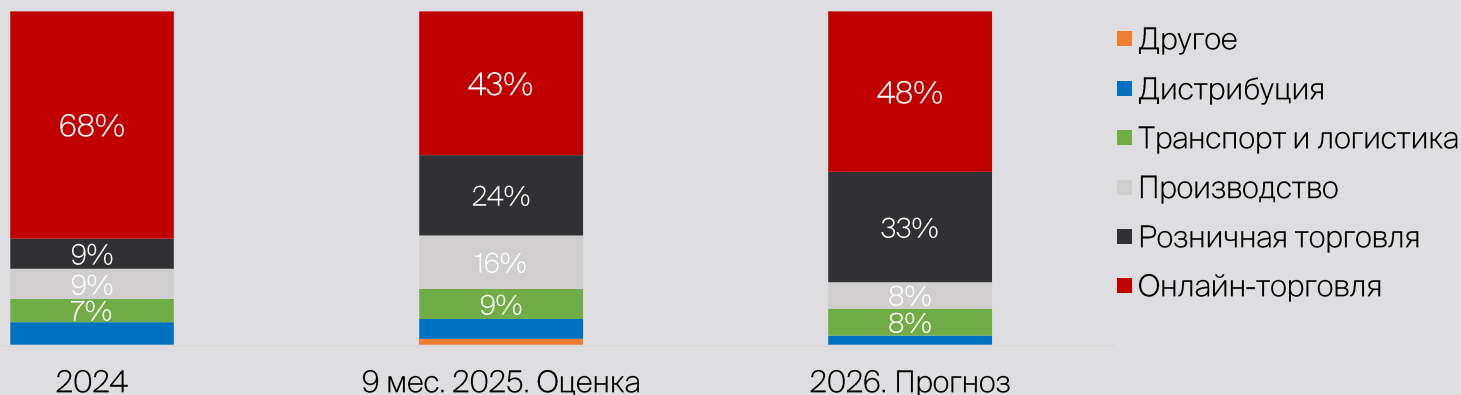
ключевые драйверы и тенденции



Клиенты чаще арендуют спекулятивные площади

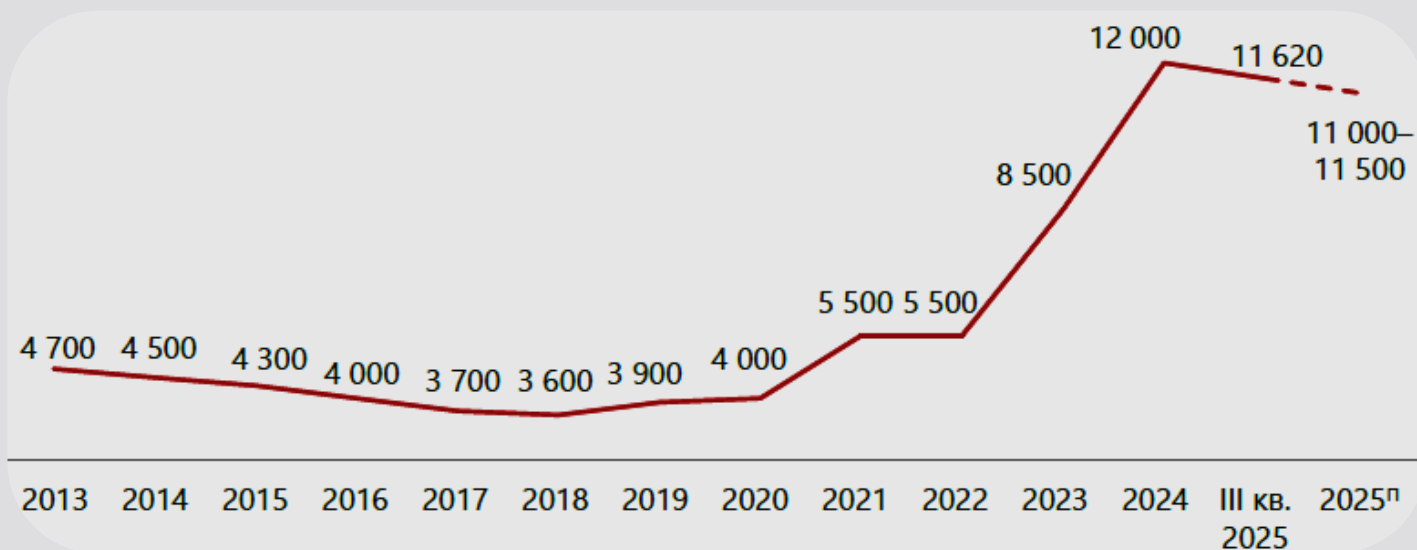


Компании из онлайн- и розничной торговли – лидеры спроса

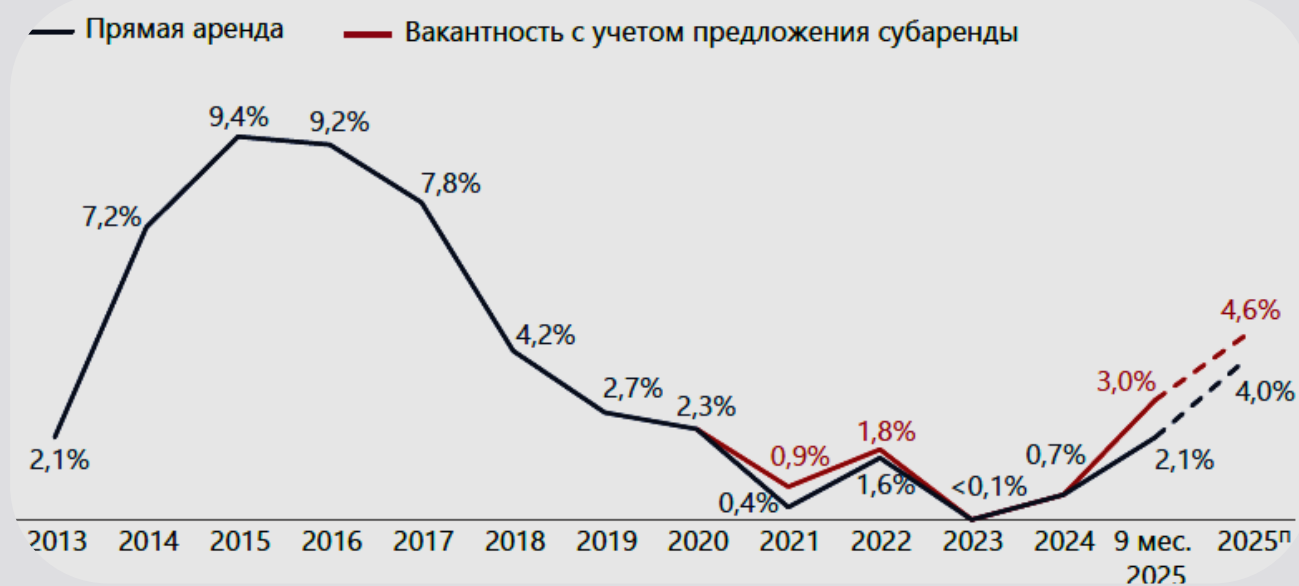


1. Повышенная активность девелоперов на фоне дефицита предложения привела к рекордам рынка по вводу новых объектов. Ожидаемый показатель в 7,6 млн м² станет наибольшим за всю историю, превысив ввод прошлого года на 85%
2. Ужесточение денежно-кредитной политики привело к переориентации рынка на арендную модель
3. Рост рынка и арендных ставок делают сектор складской недвижимости инвестиционно-привлекательным для инвесторов и позволяют получить высокую доходность

динамика рынка складской недвижимости



динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов, Московский регион



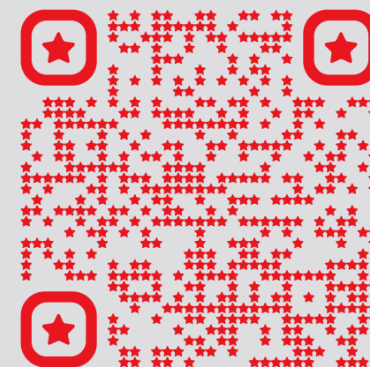
почему складской комплекс «Валищево»

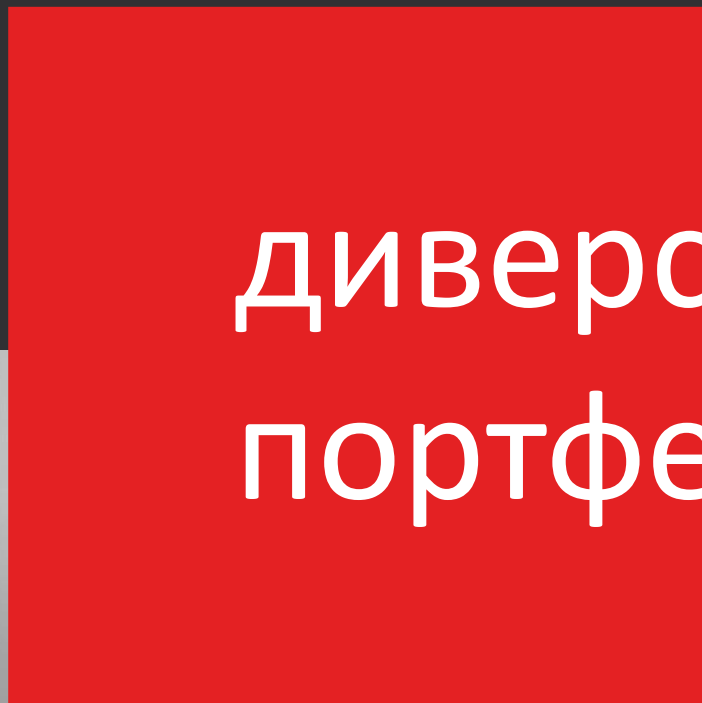


- современный высококачественный актив, построенный в соответствии со всеми современными требованиями к конструктиву, материалам и технологиям
- премиальная локация
- первоклассный арендатор



Актив обладает высоким качеством и устойчивым спросом со стороны арендаторов, что делает инвестиции в актив надежными и дает уверенность инвесторам в получении высокой доходности, сохранности и приросте капитала.





диверсификация портфеля

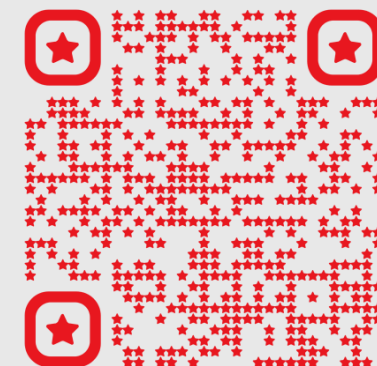


доля недвижимости в инвестиционном портфеле

■ ACCENT

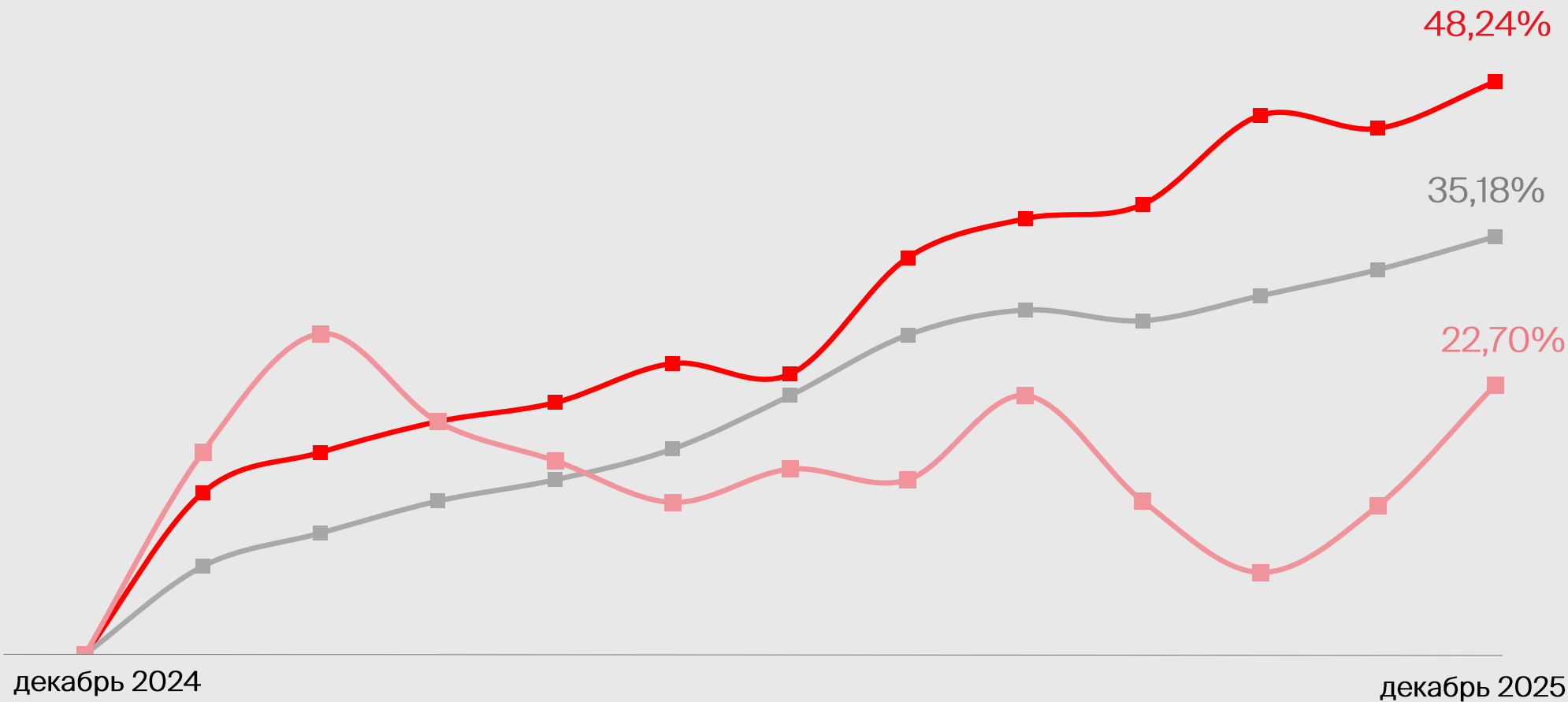
≥ 5%

улучшает
портфель

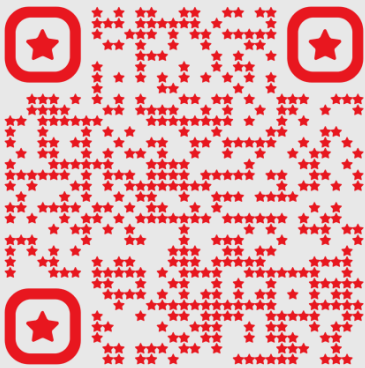


устойчивость недвижимости 2025

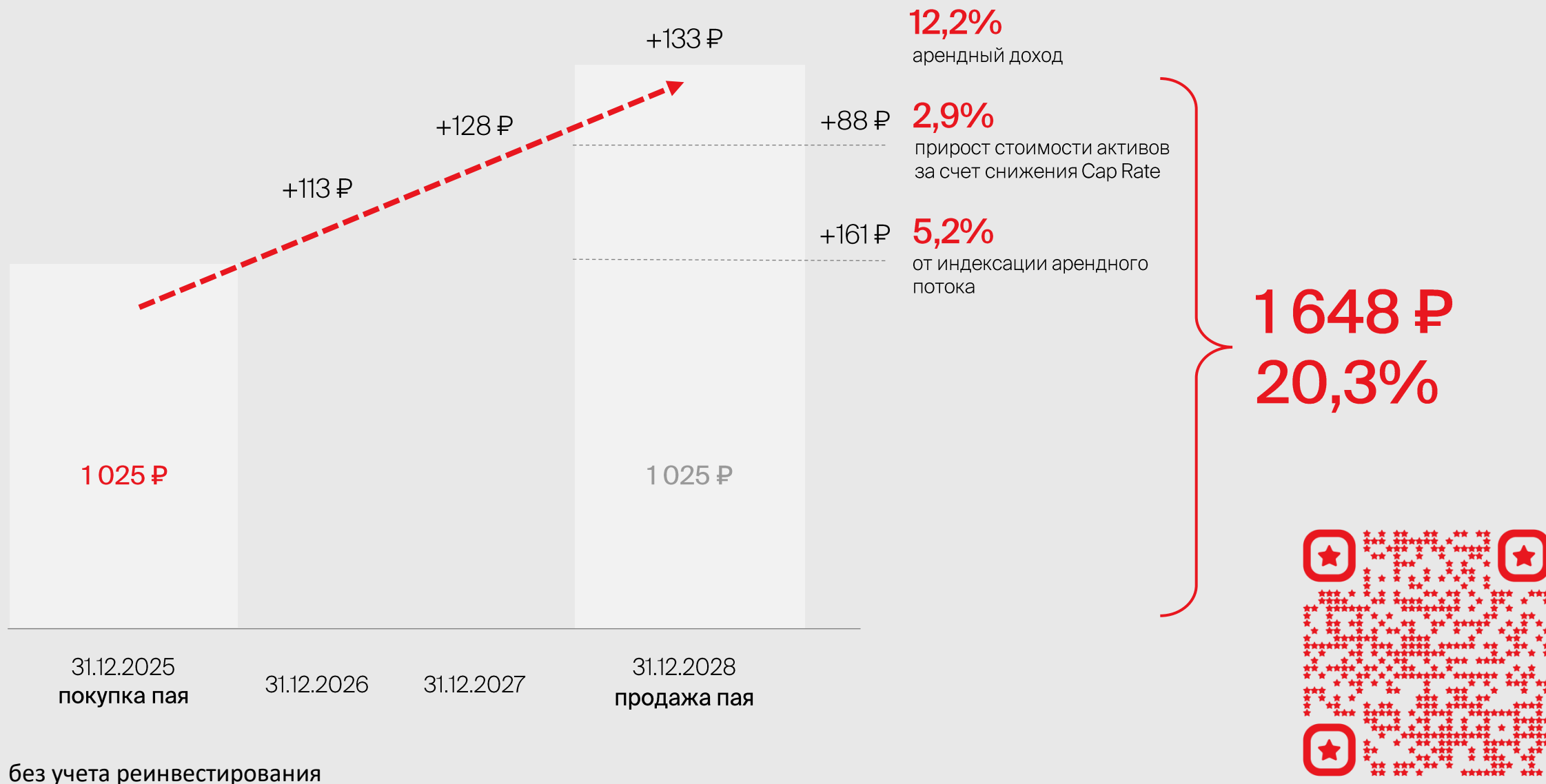
ACCENT

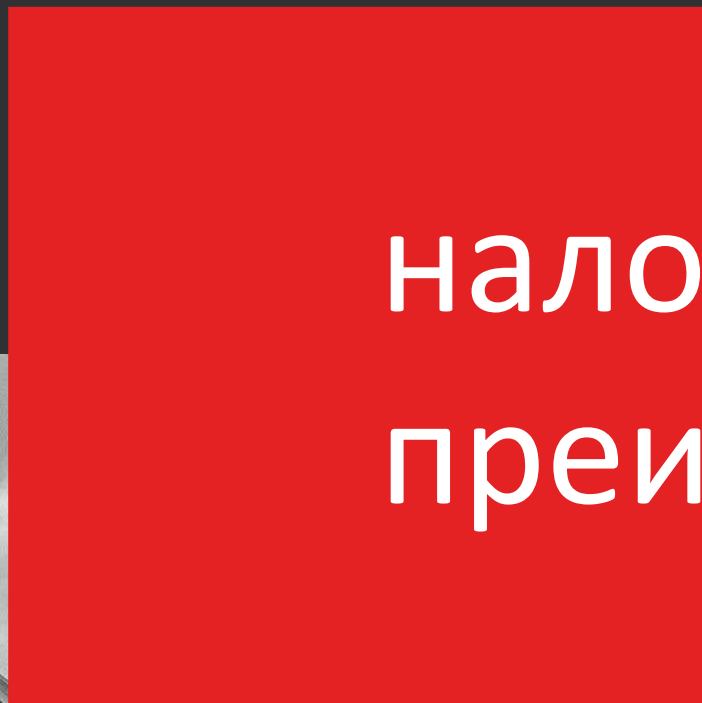


индекс Мосбиржи фондов недвижимости полной доходности (MREFTR)
индекс Мосбиржи корпоративных облигаций полной доходности (RUCBTRNS)
индекс Мосбиржи полной доходности (MCFTR)



почему сейчас лучшее время для входа





налоговые преимущества



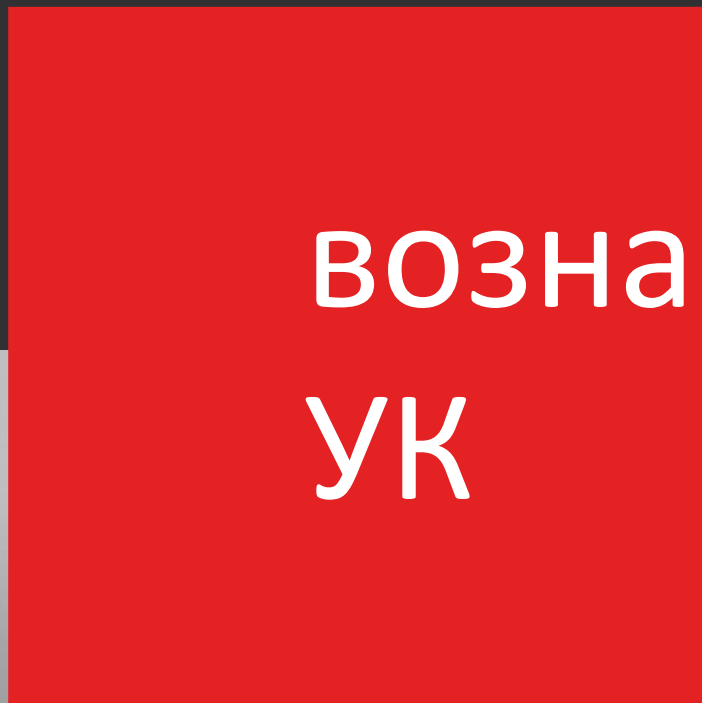
налоговые преимущества инвестора

- льгота при долгосрочном владении
- ИИС

от 3 лет

рекомендуемый срок
инвестирования



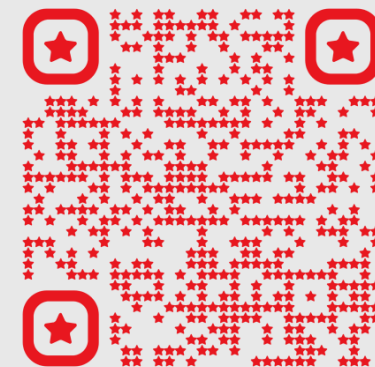


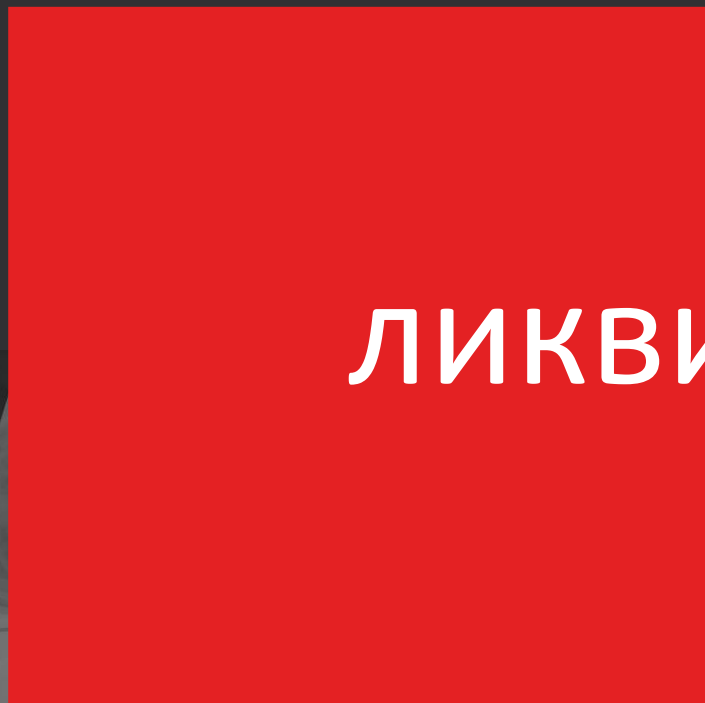
вознаграждение
УК



структура вознаграждений УК

- 1% от СЧА – вознаграждение за доверительное управление (ежемесячно)
- 10% от дохода фонда – вознаграждение за успех (в конце года)



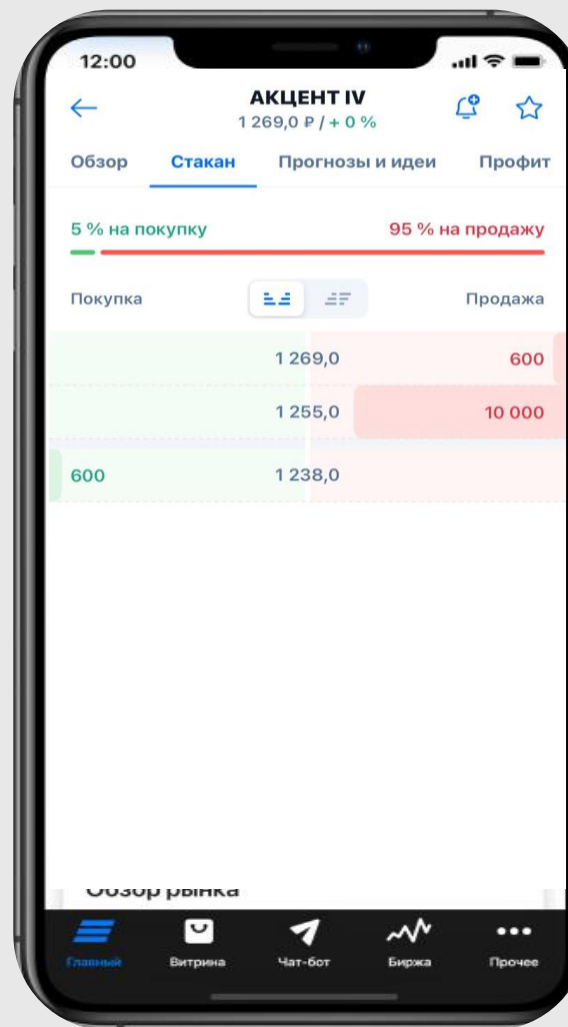
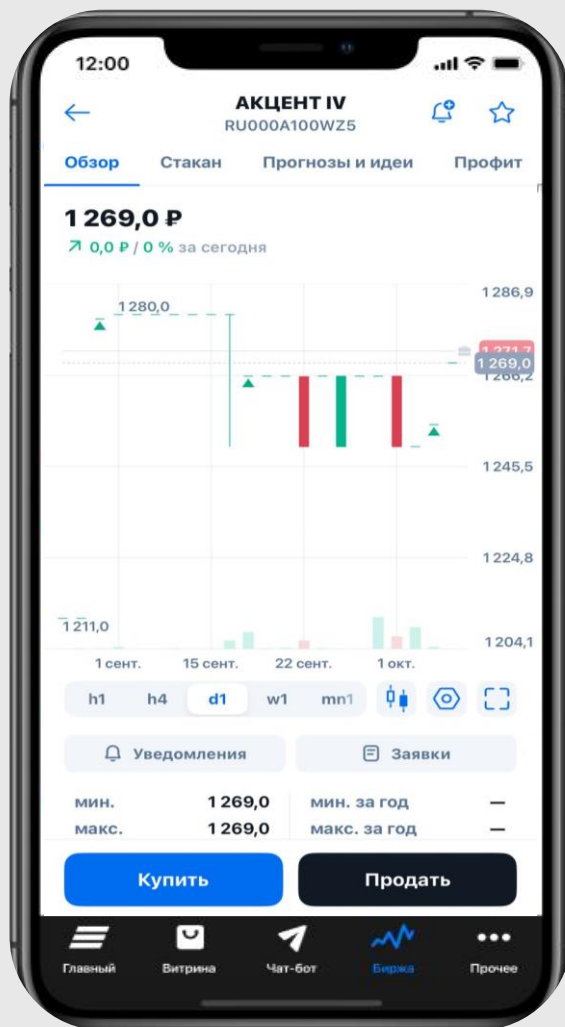


ЛИКВИДНОСТЬ

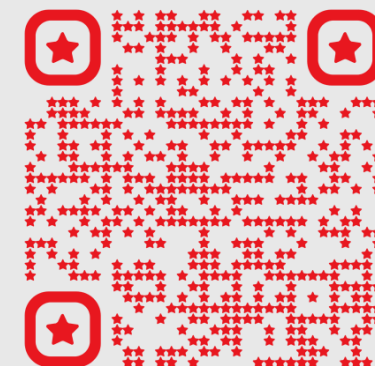


как купить паи

ACCENT



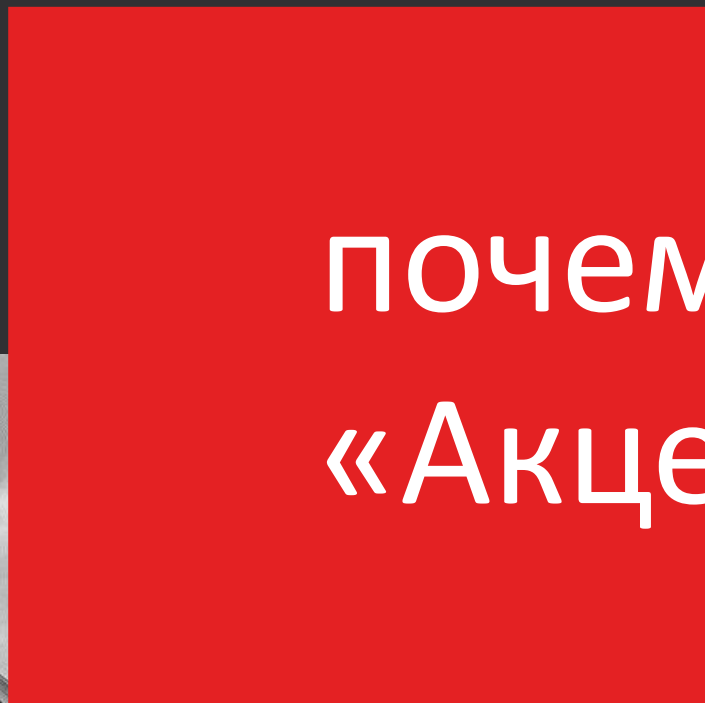
ЦИФРА
брокер



как продать паи

- 1 на Мосбирже, через приложение брокера.
Ликвидность поддерживается
маркетмейкером
- 2 напрямую через УК





почему
«Акцент 5»



фиджитал-продукт - настоящий пассивный доход

 ACCENT



ISIN RU000A10DQF7
ХАСССК

ЗПИФ недвижимости

Акцент 5

складская недвижимость

для широкого круга инвесторов

МОЕХ

5,8 млрд ₽
СЧА фонда

1 025 ₽
стоимость пая

до 2040 г.
срок жизни фонда

12-13%
текущая
доходность

7-8%
прирост
стоимости активов

=

19-21%
целевая суммарная доходность
от арендного потока и прогнозируемого
роста стоимости актива



моноарендатор, договор до 2032 г.

одна из крупнейших транспортно-логистических компаний России

- на рынке с 2001 г.
- > 300 подразделений
- 4 000 000 клиентов
- 31 000 сотрудников

Масштаб и эффективность

58 000 м²
стабильного рентного
дохода



обсудим?



Марина Харитонов
генеральный директор

mkharitonova@accent.capital



Иван Драненков
директор по инвестициям

+7 926 829 66 38
idranenkov@accent.capital



Антон Комаров
директор департамента
складской недвижимости

+7 926 779 50 35
akomarov@accent.capital