

Конфиденциальный аналитический отчет

Для: Совета директоров УК

Дата: 1 октября 2026 г.

Тема:

Стратегия ЗПИФ «Квадратные метры» и автоследование

для клиентов УК СИНДИКАТ

(октябрь 2026 — июнь 2027)

[ПУБЛИЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ](#)

[САЙТ ФОНДА](#)

[ИНВЕСТИРОВАТЬ \(клик\)](#)

МАКРОКОНТЕКСТ: ОКНО ВОЗМОЖНОСТЕЙ

1.1. Ключевые параметры ДКП

Показатель	Текущее	IV кв. 2026	I пол. 2027
Ключевая ставка ЦБ	14,0%	12,5–13,5%	10,5–11,5%
Инфляция	5,8%	4,5–5,0%	4,0–4,5%
RUSFAR (средний)	13,8%	12,0–13,0%	10,0–11,0%
Доходность ОФЗ 2 года	14,6%	12,5–13,5%	10,0–11,0%

Взгляд маркет-мейкера: ЦБ впервые за долгое время взял паузу на заседании 11 сентября 2026 года, оставив ставку на уровне 14%. Это сигнал о том, что регулятор оценивает текущую инфляционную динамику как приемлемую, и создаёт условия для начала цикла снижения ставки уже в IV квартале 2026 года. Для рынка это означает **переломный момент**: фонды ликвидности будут постепенно терять привлекательность, а длинные облигации и реальные активы — выигрывать.

1.2. Секторальный радар: где создаётся стоимость

Сектор	Прогноз IV кв. 2026	Прогноз I пол. 2027	Действие
Складская недвижимость	Ставки аренды +5–7% г/г	Возврат к росту	Наращивать
Жилая недвижимость бизнес-класса	Стабилизация цен	Умеренный рост	Держать
Ипотечные облигации	Премия +2,9 п.п. к ОФЗ	Премия сократится	Наращивать
Фонды ликвидности	RUSFAR 13,8%	RUSFAR 10–11%	Сокращать
Золото	Консолидация \$4 000–4 500	Потенциал \$5 000	Наращивать

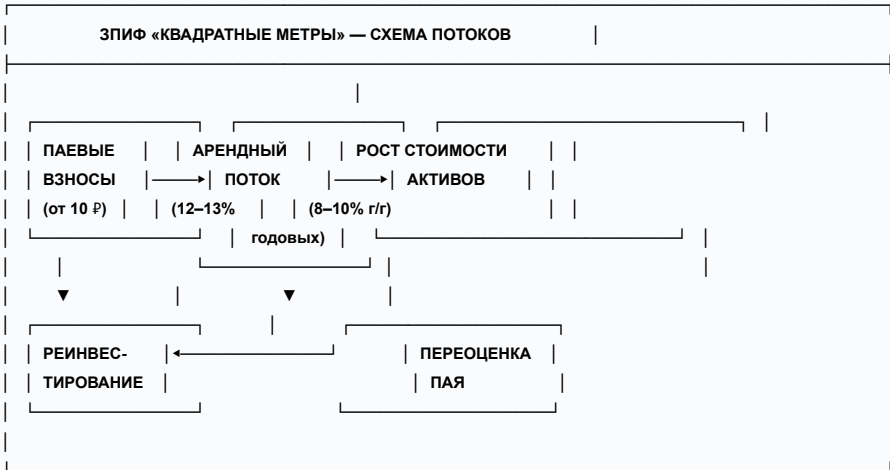
ДЕТАЛЬНАЯ СТРАТЕГИЯ: ЗПИФ «КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ»

2.1. Целевая аллокация авторского фонда

Актив	Тикер	Целевая доля	Роль в портфеле	Мин. сумма
ЗПИФ «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»	—	20%	Складская недвижимость МО	от 10 ₽
ЗПИФ «Т-Капитал Квадратные метры»	TKVM	15%	Жилая недвижимость бизнес-класса	7,08 ₽/пай
ЗПИФ «Т-Капитал Репаблик РЕДС»	TRRE	10%	Жилая недвижимость премиум	от 10 ₽
Облигации «Ипотечный поток 1.0»	RU000A10FWR5	20%	Ипотечная секьюритизация, AAA	от 10 ₽
Фонд ликвидности Т-Капитал	TMON	15%	Кэш-менеджмент	от 10 ₽
Фонд золота Т-Капитал	TGLD	10%	Защита от инфляции	от 10 ₽
ЗПИФ «Акцент 5»	XACCSK	10%	Складская недвижимость,	1 067,35 ₽/пай

			моноарендатор	
--	--	--	---------------	--

2.2. Схема движения капитала



2.3. Расчёт целевой доходности по каждому активу

Актив	Арендный/купонный доход	Рост стоимости	Итого годовых	Риск
Складская коллекция 2	~11%	8–10%	19–21%	Низкий
TKVM	0% (нет выплат)	8–12%	8–12%	Средний
TRRE	0% (нет выплат)	10–15%	10–15%	Средний
Ипотечный поток 1.0	16,25%	—	17,5% (YTM)	Низкий
TMON	RUSFAR	—	13,8%	Минимальный
TGLD	0%	\$4 000→5 000	15–20%	Средний
Акцент 5	12–13%	8,4%	21%	Низкий

Взвешенная целевая доходность ЗПИФ «Квадратные метры» к июню 2027: 16,8–19,2% годовых в рублях.

2.4. График ребалансировки (недельная разбивка)

Период	Действие	Доля портфеля
Окт. 2026, нед. 1–2	Покупка «Ипотечный поток 1.0»	+8%
Окт. 2026, нед. 3–4	Покупка «Акцент 5»	+5%
Ноя. 2026, нед. 1–2	Покупка TGLD (коррекция золота)	+5%
Ноя. 2026, нед. 3–4	Сокращение TMON	–5%
Дек. 2026, нед. 1–2	Наращивание Складской коллекции 2	+5%
Дек. 2026, нед. 3–4	Кэш в TMON (ожидание заседания ЦБ)	15%
Янв. 2027	Увеличение доли TKVM и TRRE	+10%
Фев.–Март 2027	Полное сокращение TMON до 5%	–10%
Апр.–Июнь 2027	Фиксация прибыли по золоту	–5%

2.5. График платежей от 10 ₹ до 100 000 ₹

Сумма	Склад. кол. 2 (20%)	TKVM (15%)	TRRE (10%)	Ипот. поток (20%)	TMON (15%)	TGLD (10%)	Акцент 5 (10%)
10 ₹	2 ₹	1,5 ₹	1 ₹	2 ₹	1,5 ₹	1 ₹	1 ₹
1 000 ₹	200 ₹	150 ₹	100 ₹	200 ₹	150 ₹	100 ₹	100 ₹
10 000 ₹	2 000 ₹	1 500 ₹	1 000 ₹	2 000 ₹	1 500 ₹	1 000 ₹	1 000 ₹
50 000 ₹	10 000 ₹	7 500 ₹	5 000 ₹	10 000 ₹	7 500 ₹	5 000 ₹	5 000 ₹
100 000 ₹	20 000 ₹	15 000 ₹	10 000 ₹	20 000 ₹	15 000 ₹	10 000 ₹	10 000 ₹

ДЕТАЛЬНЫЙ РАЗБОР КАЖДОГО АКТИВА

3.1. ЗПИФ «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Суть: Закрытый фонд недвижимости, актив — складской комплекс в промышленной зоне «Новоселки» (Московская область, г.о. Чехов). Справедливая стоимость объектов недвижимости по состоянию на 25 февраля 2026 г. составляет **1,476 млрд руб.** (здание 13 189 кв. м + земельный участок 22 576 кв. м).

Почему сейчас: Складской сегмент — единственный, где ставки аренды растут даже в условиях высоких ставок. С 2027 года рынок перейдет к новому циклу роста ставок на 5–7% г/г.

Действие: Нарастивать позиции на коррекциях. Целевая доля — 20%.

3.2. ЗПИФ «Т-Капитал Квадратные метры» (TKVM)

Суть: Жилая недвижимость бизнес-класса в Москве. СЧА фонда ~3 млрд ₽. Стоимость пая — 7,08 ₽. Доходность: +8,19% за 1 год, +17,23% за 3 года, +48,91% за 5 лет.

Важно: В фонде нет ежемесячных выплат — доход формируется за счёт переоценки стоимости пая при продаже. Комиссия УК — до 2,9% от СЧА.

Действие: Держать 15% портфеля с горизонтом 3–5 лет.

3.3. ЗПИФ «Т-Капитал Репаблик РЕДС» (TRRE)

Суть: Инвестиции в один конкретный объект — покупка квартир на стадии строительства в ЖК Republic (корпус REDS). Это точечная ставка на премиальный сегмент московской недвижимости.

Риск: Концентрация на одном объекте. Ликвидность ограничена. Рекомендуемая доля — не более 10%.

3.4. Облигации «Ипотечный поток 1.0» (RU000A10FWR5)

Суть: Секьюритизация ипотечного портфеля Т-Банка. Эмитент — ООО «ИА ТБ-9». Купон — 16,25% годовых, выплаты ежемесячные. Доходность на размещении — ~17,5%. Дюрация — 2,04 года. Ожидаемое погашение — 25 июля 2032 г.

Структурная защита:

- Рейтинг старшего транша AAA(ru.sf) от АКРА
- Класс Б принимает первые 15% потерь
- Резервный фонд 6% от объёма класса А
- Средний LTV ~50% (стоимость залога вдвое выше остатка долга)

Премия к ОФЗ: +2,89 п.п. — для инструмента с таким уровнем защиты это щедро.

Риск: Досрочный возврат номинала при рефинансировании ипотеки. Доходность не фиксирована на 6 лет.

Действие: Нарастивать до 20% портфеля. Это **ключевой якорный актив** фонда.

3.5. Фонд ликвидности Т-Капитал (TMON)

Суть: Фонд денежного рынка, инвестирует в сделки обратного РЕПО с центральным контрагентом. TER — 1,20% годовых (в 4 раза выше LQDT). Комиссия брокера — 0% для клиентов Т-Банка.

Сравнение фондов ликвидности (49 дней, сентябрь 2026):

Фонд	Доходность за 49 дней	Горизонт 262 дня
SBMM	+1,77%	+10,83%
LQDT	+1,74%	+10,78%
TMON	+1,73%	+10,15%
AKMM	+1,71%	+10,53%

Действие: Сокращать долю с 15% до 5% к марту 2027 года по мере снижения ставки.

3.6. Фонд золота Т-Капитал (TGLD)

Суть: БПИФ, инвестирует в физическое золото на Московской бирже. Комиссия — 0,86%. Среднегодовая доходность — 5,2% в долларах. Доходность за 12 месяцев — 28,6%, с момента запуска — 164%.

Действие: Нарастивать на коррекциях к \$4 000. Целевая доля — 10%.

3.7. ЗПИФ «Акцент 5» (XACCSK)

Суть: Складской комплекс класса А «Валищево 1» с моноарендатором — федеральной логистической компанией «Деловые линии». Договор аренды — до 2032 года. СЧА — 6 млрд ₽. Стоимость пая — 1 067,35 ₽.

Доходность: Ожидаемая суммарная — 21% годовых (12,9% арендный поток + 8,4%

рост стоимости). Выплаты — ежемесячные.

Действие: Нарастивать до 10%. Это лучший актив фонда по соотношению риск/доходность.

СТРАТЕГИЯ АВТОСЛЕДОВАНИЯ ДЛЯ КЛИЕНТОВ УК СИНДИКАТ

4.1. Концепция

Стратегия автоследования «Синдикат Недвижимость» — модельный портфель, состоящий из паёв ЗПИФ и биржевых инструментов, доступных неквалифицированным инвесторам после тестирования.

Клиент подключается к стратегии и автоматически копирует сделки управляющего.

4.2. Параметры стратегии

Параметр	Значение
Название	«Синдикат Недвижимость»
Целевая доходность	16–20% годовых
Горизонт	12–18 месяцев
Мин. сумма	от 10 000 ₽
Комиссия за управление	1,5% годовых от СЧА
Комиссия за успех	10% от доходности выше 15%
Риск-профиль	Умеренный
Ребалансировка	Ежемесячно

4.3. Модельный портфель для автоследования

Инструмент	Тикер	Доля
ЗПИФ «Акцент 5»	XACCSK	25%
Облигации «Ипотечный поток 1.0»	RU000A10FWR5	25%
ЗПИФ «Т-Капитал Квадратные	TKVM	15%

метры»		
Фонд золота Т-Капитал	TGLD	15%
ЗПИФ «Т-Капитал Репаблик РЕДС»	TRRE	10%
Фонд ликвидности Т-Капитал	TMON	10%

4.4. Схема автоследования



4.5. Сценарии для клиентов автоследования

Сценарий	Вероятность	Доходность за 12 мес.
Базовый (ставка 11–12% к концу 2027)	55%	+18%
Оптимистичный (ставка <10%)	25%	+25%
Консервативный (ставка 13–14%)	20%	+12%

ЭКСПЕРТНОЕ РЕШЕНИЕ

Позиция маркет-мейкера:

Российский рынок недвижимости в 2026–2027 годах проходит **точку структурного перелома**. Складской сегмент — единственный, где ставки аренды растут даже при высокой ключевой ставке. Ипотечная секьюритизация — единственный инструмент, дающий премию +2,9 п.п. к ОФЗ при рейтинге AAA. Золото — единственный защитный актив с потенциалом \$5 000.

Три ключевых решения:

1. **Немедленно** — наращивать позиции в «Акцент 5» и «Ипотечный поток 1.0». Это **якорные активы** с доходностью 21% и 17,5% соответственно.
2. **В IV квартале 2026** — постепенно сокращать TMON и переносить средства в TKVM и TRRE. Как только ЦБ начнёт снижать ставку, фонды ликвидности потеряют привлекательность.
3. **К марту 2027** — полностью сформировать целевую структуру. К июню 2027 зафиксировать прибыль по золоту.

Целевой ориентир по ЗПИФ «Квадратные метры» к июню 2027 года: +18–20% годовых в рублях.

Целевой ориентир по автоследованию для клиентов: +16–20% годовых с горизонтом 12–18 месяцев.

Отчет подготовлен для ООО УК «Синдикат», на основе открытых источников: Банк России, Минфин РФ, данные Московской биржи, аналитика Т-Банка, Альфа-Капитал, Accent. Все прогнозы носят вероятностный характер и не являются индивидуальной инвестиционной рекомендацией.