

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ · ГОРИЗОНТ 6 И 12 МЕСЯЦЕВ

# CBRE Global Real Estate Income Fund

NYSE: IGR · Закрытый фонд (CEF) — глобальная недвижимость (REIT) · подготовлено 21  
июня 2026 г.



**3.6**

tiker.pro Score · 0-10

Полная интерактивная версия и обновления: [tiker.pro/igr.html](https://tiker.pro/igr.html)

Информационно-аналитический материал. Не является индивидуальной инвестиционной  
рекомендацией.

# CBRE Global Real Estate Income Fund (NYSE: IGR)

Дата подготовки: 21 июня 2026 г. · Сектор: Закрытый фонд (CEF) — глобальная недвижимость (REIT) · Валюта: USD

Цена

**\$4.65**

за год  $\approx -3\%$  (но +дистрибуция  $\sim 16\%$ )

Дистрибуция

**$\sim 15.9\%$**

ежемесячно \$0,06/пай

Активы фонда

**$\sim \$0,7$  млрд**

закрытый фонд (CEF)

Комиссия

**$\sim 1.46\%$**

высокая (актив. управление)

Ядро

**глобальные REIT + префы**

склады, жильё, дата-центры

Тип

## CEF, не ETF

торгуется к NAV, может быть премия



## СВЕРХДОХОДНЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ (CEF) — дистрибуция ~15,9%/мес, глобальные REIT + префы; высокий денежный поток, но это CEF с высокой комиссией, чувствительностью к ставкам и выплатами частично за счёт капитала

IGR — активно управляемый закрытый фонд (CEF) от CBRE на глобальную недвижимость. В портфеле — обыкновенные и привилегированные акции REIT по всему миру (Северная Америка, Европа, Азия, Австралия) во всех сегментах: склады/логистика, жильё, ритейл, здравоохранение, дата-центры, офисы, отели. Главная фишка — очень высокая ежемесячная дистрибуция (~15,9% годовых), \$0,06/пай. Важно понимать: IGR — это CEF, а не ETF; он может торговаться с премией/дисконтом к NAV (недавно — небольшая премия ~1,8%, то есть «дешевле активов» здесь нет), а комиссия высокая ~1,46%. Ключевой нюанс по доходу: дистрибуция ~16% — это не «чистая» дивидендность: значимая часть выплат формируется за счёт прироста/возврата капитала, из-за чего цена пая со временем размывается (за год цена -3% при огромной выплате — это и видно). Сектор чувствителен к ставкам (REIT дешевеют при росте доходностей облигаций), но есть экспозиция на сильные темы — склады/логистику и дата-центры (спрос ИИ). Подходит как агрессивная доходная доля портфеля для тех, кому критичен ежемесячный денежный поток — но не как «безопасный дивиденд».

tiker.pro Score

Потенциал ниже S&P 500

3 мес.

3.6/10



6 мес.

3.5/10



12 мес.

3.6/10



#### ► 🔍 Из чего складывается балл

Алгоритмическая оценка привлекательности / потенциала обогнать **S&P 500** (0–10) по данным отчёта: апсайд к целям, консенсус аналитиков, вердикт, оценка и риск. **Это не гарантия и не прогноз доходности.** Весь рейтинг бумаг →

## 1. Резюме

IGR — **активно управляемый закрытый фонд (CEF) на глобальную недвижимость**. Фонд держит **обыкновенные и привилегированные акции REIT** по всему миру (США, Европа, Азия, Австралия) во всех сегментах — **склады/логистика, жильё, ритейл, здравоохранение, дата-центры, офисы, отели**. Покупают его ради **очень высокой ежемесячной дистрибуции (~15,9% годовых)**, \$0,06/пай.

**Но это CEF, а не ETF**: возможны **премия/дисконт к NAV** (недавно — премия ~1,8%), **высокая комиссия ~1,46%** и леверидж. **Главное**: дистрибуция ~16% — **не «чистая» дивдоходность**; значимая часть — **возврат/прирост капитала**, из-за чего **цена пая размывается** (за год –3% при гигантской выплате). Сектор **чувствителен к ставкам**, но есть ставка на **склады и дата-центры** (спрос ИИ). Отчёт построен на горизонтах **6 и 12 месяцев**.

## 2. Динамика за 12 месяцев



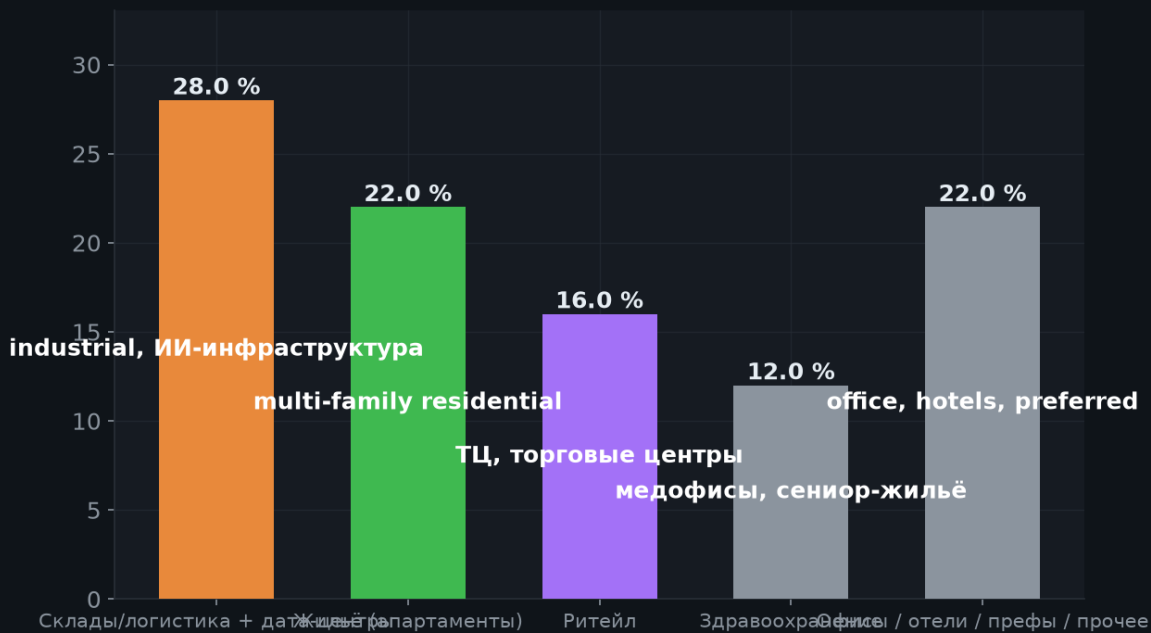
Снижение цены с ~\$5,37 (сен. 2025) к ~\$4,65 при минимуме \$4,15. Диапазон 52 недель: \$4,15–\$5,37. Дистрибуция ~16% частично компенсирует ценовую просадку.

За год **цена пая снизилась ~на 3%** (с пиков \$5,37 к ~\$4,65, минимум \$4,15) — **классическая картина для сверхдоходного CEF**: огромная выплата ~16% **«проедает»** часть стоимости, и цена дрейфует вниз, пока полную доходность поддерживает дистрибуция. На REIT **давили высокие ставки** (доходные активы дешевеют при росте доходностей облигаций). Как CEF, IGR торгуется и за **NAV**, и за **премией/дисконтом**; недавно — небольшая **премия ~1,8%**, то есть бумага **не дешевле своих активов**. Главный возможный триггер вверх — **снижение ставок**.

### 3. Состав фонда

#### Структура фонда по типам недвижимости (оц.), %

Глобальные REIT + префы: упор на склады/дата-центры и жильё; диверсификация по сегментам (доли — оценка)



Глобальные REIT + префы: упор на склады/дата-центры и жильё; диверсификация по сегментам (доли — оценка).

Портфель IGR **диверсифицирован по типам недвижимости и географии:**

**склады/логистика и дата-центры** (сильные структурные темы — e-commerce и **спрос ИИ**), **жильё** (апартаменты), **ритейл**, **здравоохранение** (медофисы, сениор-жильё), плюс **офисы/отели** и **привилегированные акции** (до ~25% активов — добавляют доход). Сила — **широкая экспозиция на глобальную недвижимость** и упор на растущие сегменты; слабость — **чувствительность к ставкам, высокая комиссия** и специфика **CEF** (премия/дисконт, состав выплат).

| Показатель       | Значение                            | Динамика г/г                 |
|------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Тип              | закрытый фонд (CEF)                 | не ETF — торгуется к NAV     |
| Активы           | глобальные REIT + префы             | США, Европа, Азия, Австралия |
| Сильные сегменты | склады, дата-центры, жильё          | структурный рост             |
| Дистрибуция      | ~15,9% (ежемес.)                    | \$0,06/пай, часть — капитал  |
| Комиссия         | ~1,46%                              | высокая                      |
| Риски            | ставки, состав выплат, премия к NAV | размытие цены                |

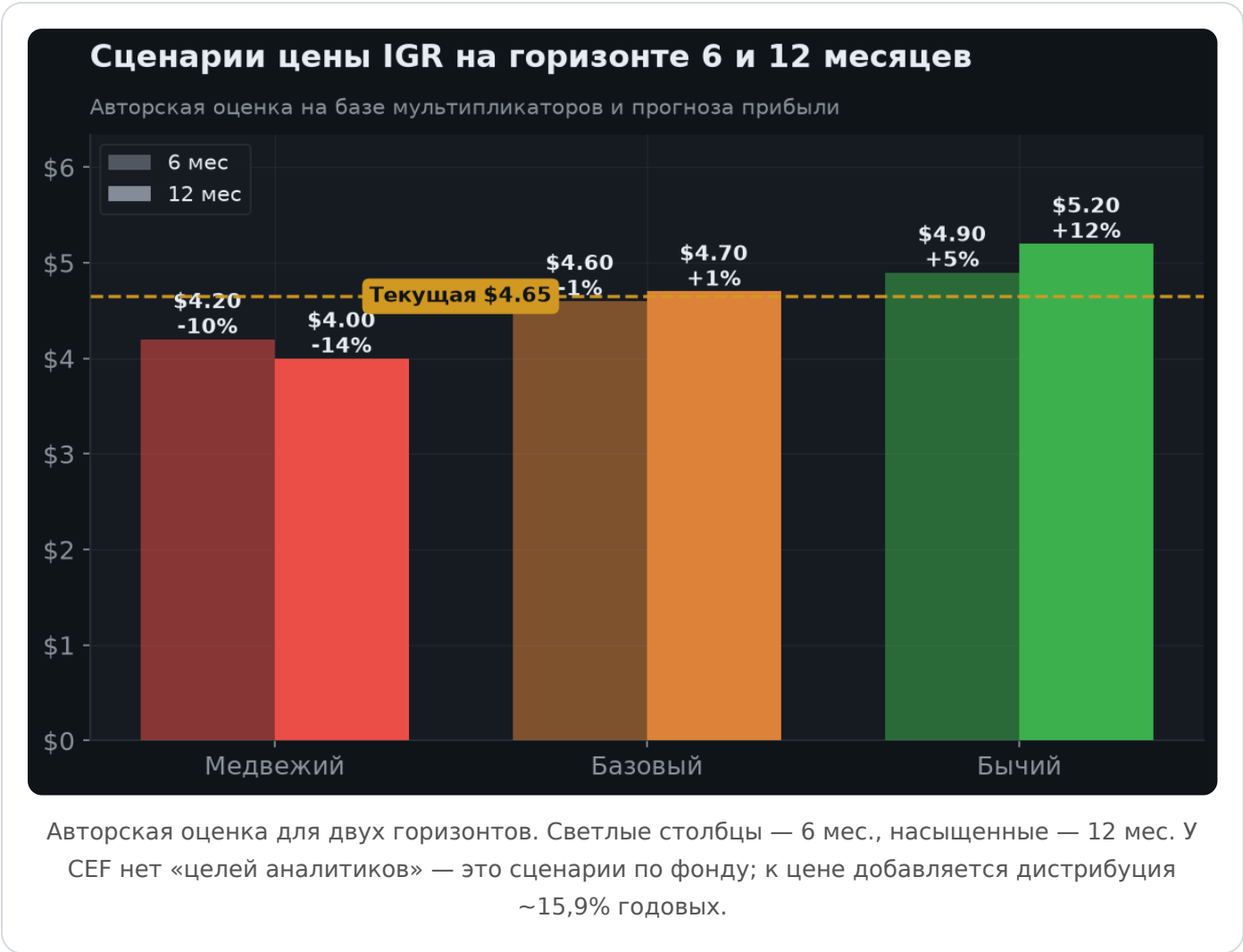
## 4. Драйверы и риски

Что движет IGR и где риски:

- **Сверхвысокая дистрибуция ~15,9%** ежемесячно — главный магнит;
- **Снижение ставок** — ключевой драйвер для REIT и цены пая;
- **Склады/логистика и дата-центры:** спрос e-commerce и ИИ;
- **Глобальная диверсификация** по сегментам и странам одним тикером;
- **Привилегированные акции** добавляют стабильный доход;
- **Но это CEF:** премия/дисконт к NAV (сейчас премия ~1,8% — не дёшево);
- **Состав выплат:** ~16% — частично возврат/прирост капитала; **цена пая размывается** со временем;
- **Чувствительность к ставкам:** рост доходностей бьёт по REIT;
- **Высокая комиссия ~1,46%** и слабый офисный сегмент.

Это **агрессивный доходный инструмент** с нюансами CEF, а не «тихий дивиденд».

## 5. Сценарии на 6 и 12 месяцев



| Сценарий | 6 мес.          | 12 мес.         | Условия                                                                                    |
|----------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Бычий    | \$4,9<br>(+5%)  | \$5,2<br>(+12%) | Снижение ставок, ралли REIT, спрос на склады/дата-центры, сужение дисконта/рост премии     |
| Базовый  | \$4,6<br>(−1%)  | \$4,7<br>(+1%)  | Цена около уровней; основная отдача — дистрибуция ~15,9%                                   |
| Медвежий | \$4,2<br>(−10%) | \$4,0<br>(−14%) | Рост ставок, распродажа REIT, слабый офис/ритейл, снижение/непокрытие выплат, размытие NAV |

Ориентиры — по цене пая; полная доходность выше за счёт ежемесячной дистрибуции (но часть её — возврат капитала).

## 6. Аргументы «за» и «против»

### ● Бычий кейс

- Сверхвысокая ежемесячная дистрибуция ~15,9% — сильный денежный поток
- Снижение ставок — мощный драйвер для REIT и цены пая
- Экспозиция на склады/логистику и дата-центры (e-commerce, ИИ)
- Глобальная диверсификация по сегментам и странам одним тикером
- Привилегированные акции добавляют стабильный доход
- Активное управление от профильного игрока (CBRE)

### ● Медвежий кейс

- Это CEF, а не ETF: премия/дисконт к NAV (сейчас премия ~1,8% — не дешево)
- Дистрибуция частично за счёт возврата/прироста капитала — цена пая размывается
- Чувствительность к ставкам: рост доходностей бьёт по REIT
- Высокая комиссия ~1,46%
- Цена за год снизилась (–3%) несмотря на огромную выплату
- Слабые сегменты (офисы), небольшой фонд (~\$0,7 млрд) — умеренная ликвидность

## 7. Итоговое заключение

IGR — **сверхдоходный закрытый фонд (CEF) на глобальную недвижимость** от CBRE: обыкновенные и привилегированные REIT по всему миру с **ежемесячной дистрибуцией ~15,9%**. Есть экспозиция на **сильные сегменты** — склады/логистику и **дата-центры** (спрос ИИ), и при **снижении ставок** такие фонды могут хорошо отскакивать.

**Честно:** это **CEF, а не ETF** — возможны **премия/дисконт к NAV** (недавно премия ~1,8%, то есть «скидки по активам» нет) и **высокая комиссия ~1,46%**. Главное — **дистрибуция ~16% не равна «чистой» дивидендности**: значимая часть — **возврат/прирост капитала**, из-за чего **цена пая со временем снижается** (за год –3% при огромной выплате). Сектор **чувствителен к ставкам**, а офисный сегмент слабый.

**Аналитический вывод:** подходит как **агрессивная доходная доля** портфеля для тех, кому критичен **ежемесячный денежный поток** и кто понимает специфику CEF (премия к NAV, состав выплат, ставки). **Не «безопасный дивиденд»:** реинвестировать выплату, чтобы не терять на размытии цены. Ориентиры по цене пая: **\$4,6 на 6 мес.** (−1%) и **\$4,7 на 12 мес.** (+1%) плюс дистрибуция ~15,9% в базовом сценарии; бычий (\$5,2) — на снижении ставок и ралли REIT, медвежий (\$4,0) — на росте ставок и распродаже недвижимости.

---

## Похожие бумаги

Бумаги близкого профиля и фонды по теме — для сравнения и более широкого взгляда (цифра — наш tiker.pro Score на 12 мес.).

### ДРУГИЕ ФОНДЫ/ETF

**ITSW**

ITS World ETF

6.6

**MAGS**

Roundhill Magnificen...

6.4

**VXUS**

Vanguard Total Inter...

6.3

**SPY**

SPDR S&P 500 ETF

6.1

**UAE**

iShares MSCI UAE ET...

5.2

**XLB**

Materials Select Sect...

5.0



## Связанные новости

Свежие материалы tiker.pro, где упоминается эта бумага.



## Поделиться результатом

Сохраните или отправьте карточку с оценкой — другу, в чат, в канал. Это наглядно и помогает нам расти.

---

## Источники

- CBRE IM — IGR (официальный)
- StockAnalysis — IGR
- Morningstar — IGR Portfolio
- CEFA — IGR
- Dividend.com — IGR

**Дисклеймер.** Материал подготовлен в информационно-аналитических целях и **не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией**. Рыночные метрики собраны из публичных источников по состоянию на 21 июня 2026 г. Промежуточные точки годового ценового графика — иллюстративная аппроксимация между подтверждёнными опорными уровнями (52-нед. макс./мин., истор. максимум, текущая цена). Сценарные цели — авторская оценка. Инвестиции сопряжены с риском потери капитала. Решения принимайте самостоятельно и/или после консультации с лицензированным консультантом.