

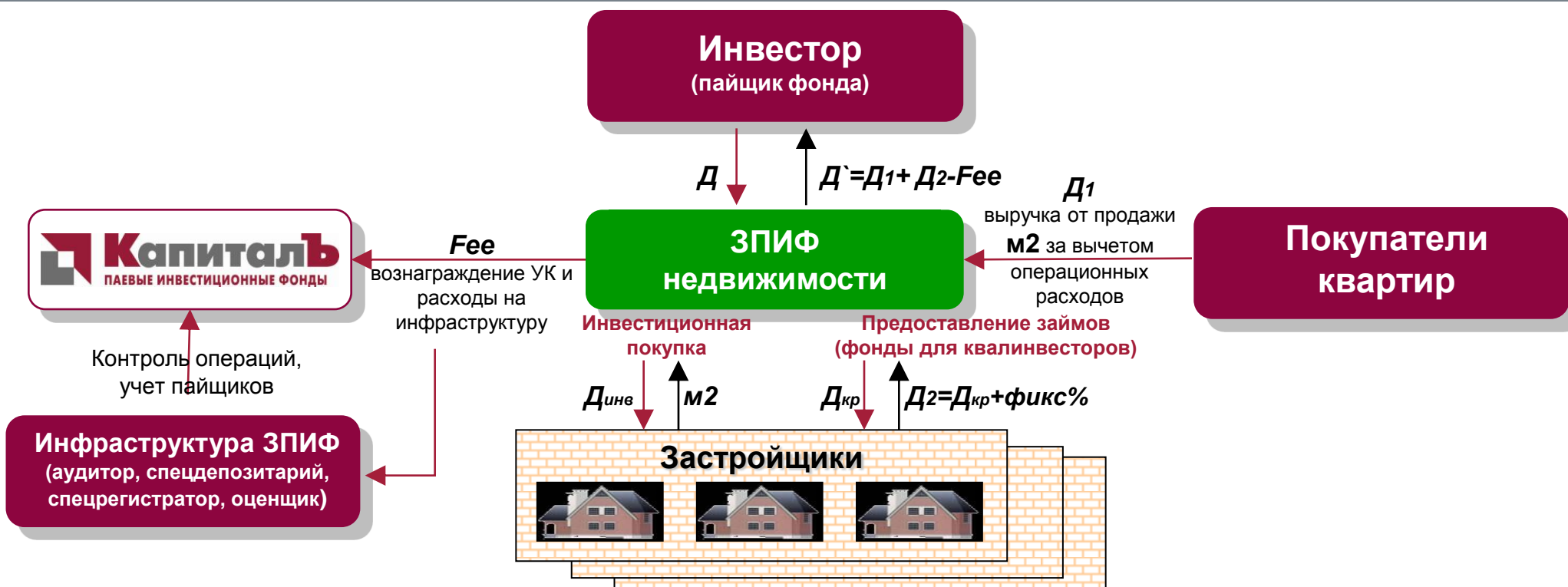
Инвестиции в строительство для институциональных инвесторов - сколько можно заработать?

II Investfunds Forum - конференция институциональных инвесторов

18.05.2011г.



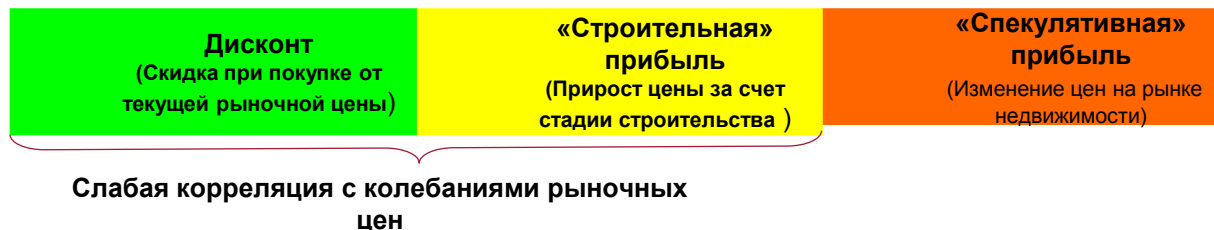
Как зарабатывает инвестор



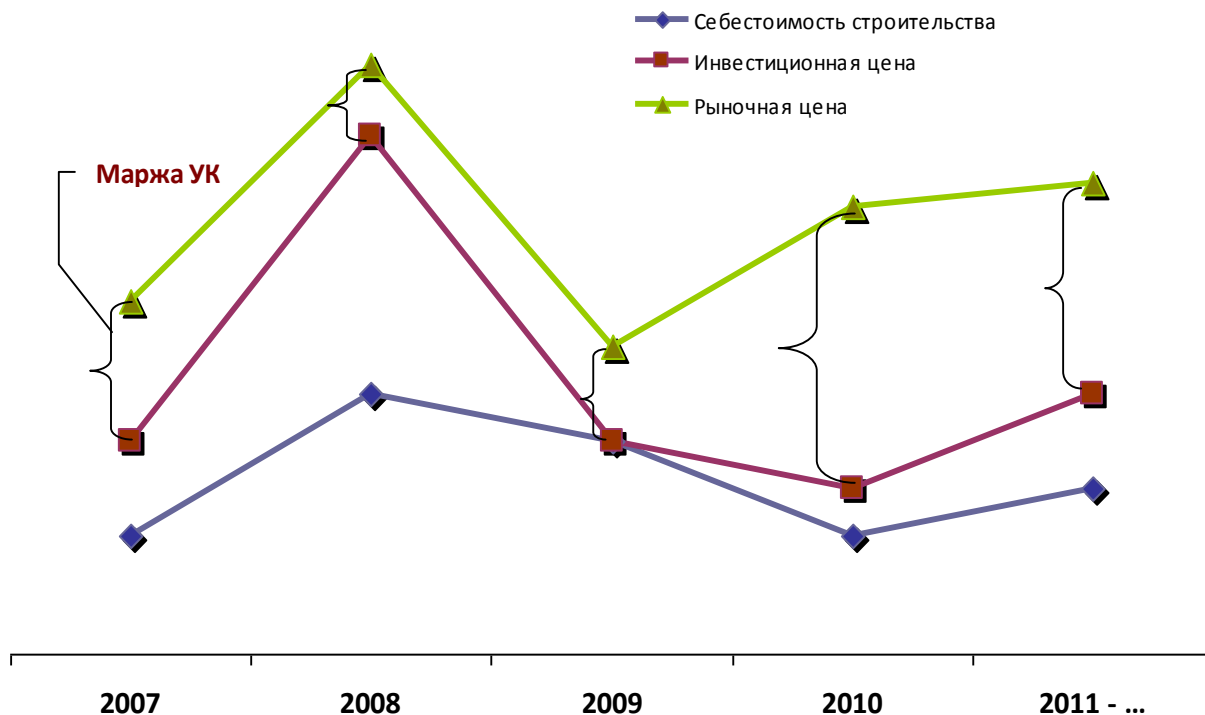
1. Инвестор зарабатывает за счет разницы в цене покупки кв.м. у застройщиков и цене продажи объектов покупателям.
2. В случае если фонд категории «для квалинвесторов», возможно получение % по займам застройщикам.
3. Сегодняшняя оценка потенциальной доходности таких вложений в сегменте жилой недвижимости – 12%-15% годовых на горизонте 3-5 лет

Формирование доходности инвестора

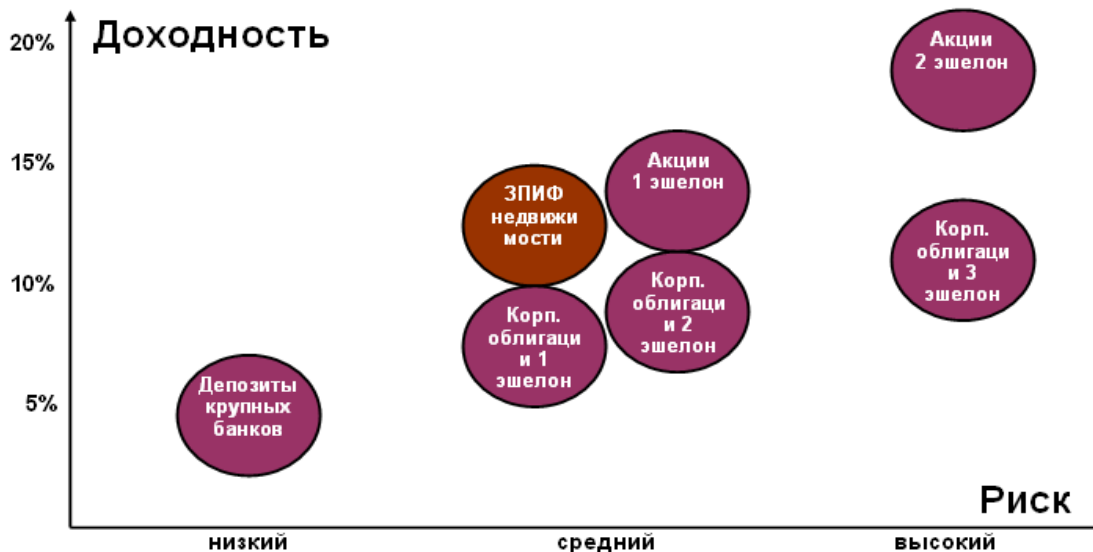
Факторы формирования дохода от инвестиций в строительство для ЗПИФ



- ЗПИФ входит в проект на стадии строительства, то есть получает часть «строительной» прибыли.
- ЗПИФ как крупный оптовый инвестор и долгосрочный партнер приобретает квартиры по цене ниже рыночной. Дисконт при покупке квартир фондом составляет 10%-20% и позволяет увеличить доходность инвестиций.
- При росте цен на рынке недвижимости ЗПИФ получает дополнительную «спекулятивную» прибыль.
- В случае спада рынка «девелоперская» прибыль и дисконт, являются запасом прочности для обеспечения положительной доходности по проекту.



Сравнение инструментов

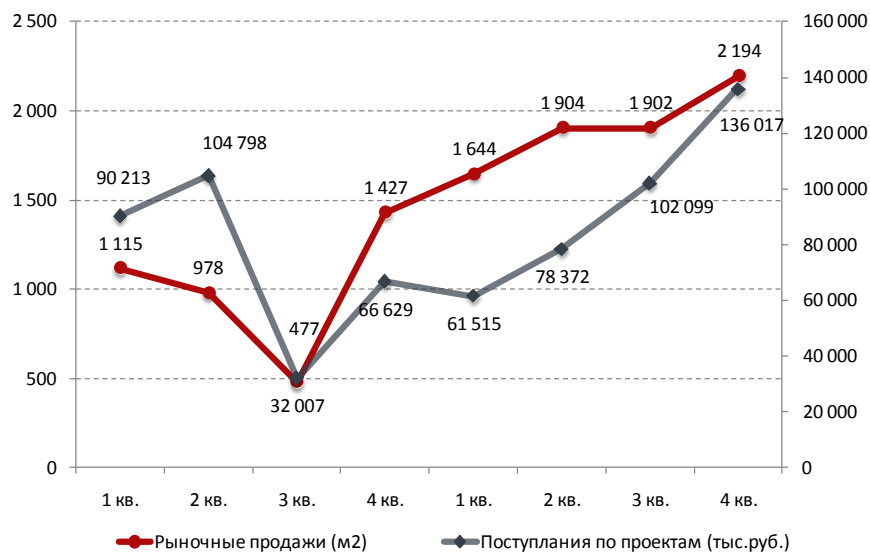


- Использование консервативной политики финансирования и принципов отбора проектов для инвестирования позволяет нести достаточно низкие риски и при этом генерировать доходность на уровне облигаций 2 эшелона.
- По сравнению с другими инструментами финансового и фондового рынка инвестиции в строительство обладают следующими отличительными характеристиками:
 - Отсутствие прямой корреляции с рынком акций и невысокая волатильность дает возможность для диверсификации и хеджирования,
 - Паи напрямую удостоверяют право собственности на активы фонда - недвижимость или имущественные права.
 - Среднесрочный инвестгоризонт - 3-5 лет, связан с длительностью цикла строительства и реализации объекта.

Восстановление рынка жилой недвижимости на примере проектов компании

- Рынок жилой недвижимости прошел острую фазу кризиса и вновь позволяет зарабатывать на инвестициях.
- С 4 квартала 2010 наблюдается существенный рост количества сделок купли-продажи.
- Основным драйвером роста доходности являются новые проекты со стабилизировавшейся после кризиса маржой между инвестиционной ценой и ценой продажи конечным покупателям.

Динамика продаж квартир



Средневзвешенный IRR проектов входящих в портфель



Снижение рисков при инвестировании в строительство

Закрепление параметров инвестиционной политики фонда в правилах фонда, например:

- Формат финансирования застройщиков (например, только по 214-ФЗ)
- Категория объектов недвижимости.
- Географическое расположение объектов.

Закрепление УК базовых принципов инвестирования, например:

- Порядок финансирования застройщика - траншами по графику строительства.
- Участие застройщика собственными средствами в проекте.
- Наличие у застройщика опыта реализации аналогичных проектов.
- Срок участия фонда в проекте.
- Срок ввода объекта в эксплуатацию с момента начала инвестирования.

Применение лимитов и ограничений по портфелю ЗПИФ, например:

- По объему средств в одном объекте.
- По объему средств в одном регионе.
- По объему средств на одного застройщика.
- По объему средств в строительство на различной стадии.
- Min и max доля фонда в общем объеме проекта.

Контактная информация

Адрес: г. Москва, Краснопресненская наб., 6

Тел.: 8(495) 745-51-99

: 8(495) 411-52-00

Факс: 8(495) 745-51-93

Сайт: www.kapital-pif.ru

Генеральный директор

Шемендюк Роман Николаевич

Начальник отдела развития

Иванов Дмитрий Валерьевич

