

Инвестиционная привлекательность проектов редевелопмента элитной недвижимости

Редевелопмент

это перепрофилирование неэффективно используемых административно-офисных или производственных площадок под новый вид разрешенного использования, в нашем случае – под апартаменты и жилье



Источник
добавленной
стоимости



Низко
конкурентная
ниша



Дисконт в цене
приобретения



Короткие сроки
реализации



Контролируемые
риски



Увеличение
площади
объекта

Риск-доходность

доходность от реализации проекта редевелопмента
выше по сравнению с классическими способами
инвестирования

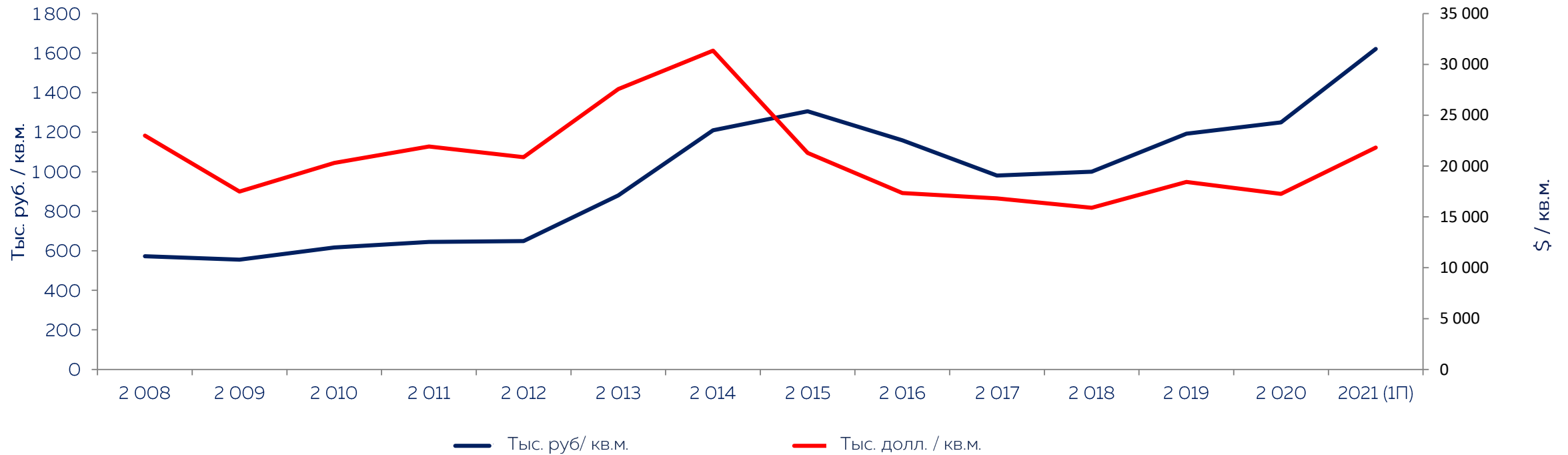


Редевелопмент дает наибольшую доходность при инвестициях в недвижимость



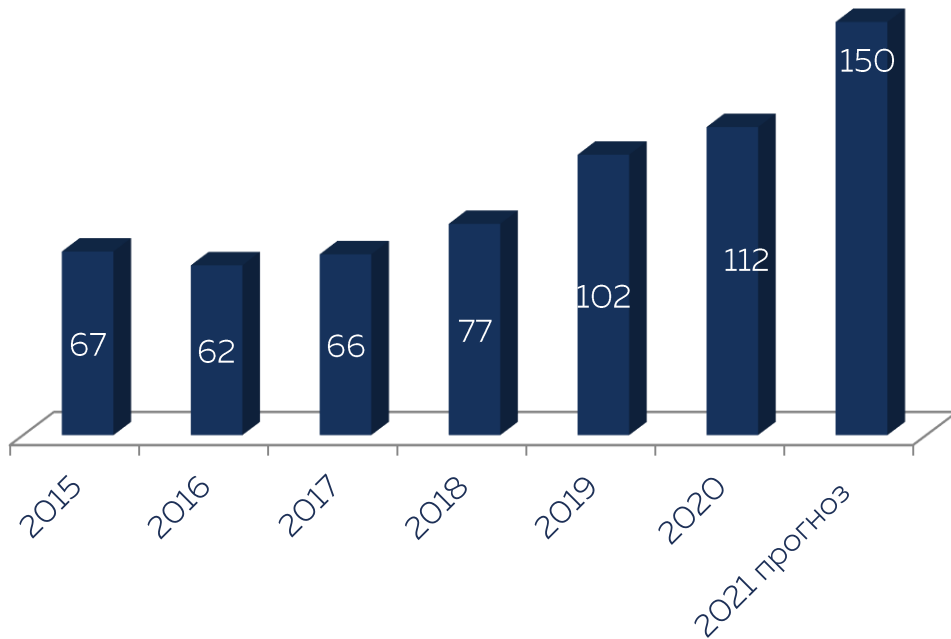
Стоимость кв.м. недвижимости elite-deluxe за 2008-2021г.

Средневзвешенная цена предложения на рынке elite & deluxe в ЦАО



Объем рынка элитной недвижимости Москвы

- 15-20% составили проекты редевелопмента от общего объема первичного предложения элитного жилья в 2018-2020гг.
- 50% рынка первичного предложения элитного жилья по прогнозам составит редевелопмент в перспективе 5 лет.
- Увеличение доли реновируемых объектов культурного наследия (памятников) в объеме предложения редевелопмента.
- Драйверы роста спроса на элитную недвижимость:
 - Сохранение капитала, защита от инфляции – понимание покупателем ограниченности предложения
 - Отсутствие возможности инвестиций в зарубежную недвижимость по политическим причинам



Рынок элитного жилья является растущим с 2015 по 2021г., объем сделок, млрд. руб.:

Инвестиционные тезисы редевелопмента



Стабильно-растущий спрос

Москва и Санкт Петербург – масштабные урбанистические центры, в которых всегда есть и будет спрос на качественные проекты точечной застройки жилой недвижимости, выгодно расположенные в центральных районах города.



Ограниченная конкуренция

Небольшие проекты не интересны крупным застройщикам. В данном сегменте профессионально работают не более 5–7 компаний. Причина: необходимость поддержания высоких компетенций не поддающимся масштабированию.



Высокая доходность с ограниченным уровнем риска

Проекты точечной застройки и редевелопмента не могут масштабироваться в микрорайоны, поэтому предложение на рынке всегда ограничено. Естественное ограничение приводит к высокой цене реализации, что позволяет застройщику получать высокую маржинальность.

- Короткие сроки реализации и согласований за счет небольших объемов каждого проекта (не более 25 тыс. кв.м.);
- Эффективное структурирование, защита прав инвесторов и налоговое планирование за счет использования механизма ЗПИФ (регулируется ЦБ РФ);
- Диверсификация вложений инвесторов в Фонд (за счет инвестиций в несколько проектов);
- Контролируемые риски по каждой площадке. Возможность реализовать проект редевелопмента в рамках существующих ТЭП для возврата вложений инвесторов;
- Опытная команда, реализовавшая за 2016–2020 ряд аналогичных проектов (совокупно, за последние 10 лет более 20 инвестиционных проектов).

Конкурентные преимущества проектов редевелопмента

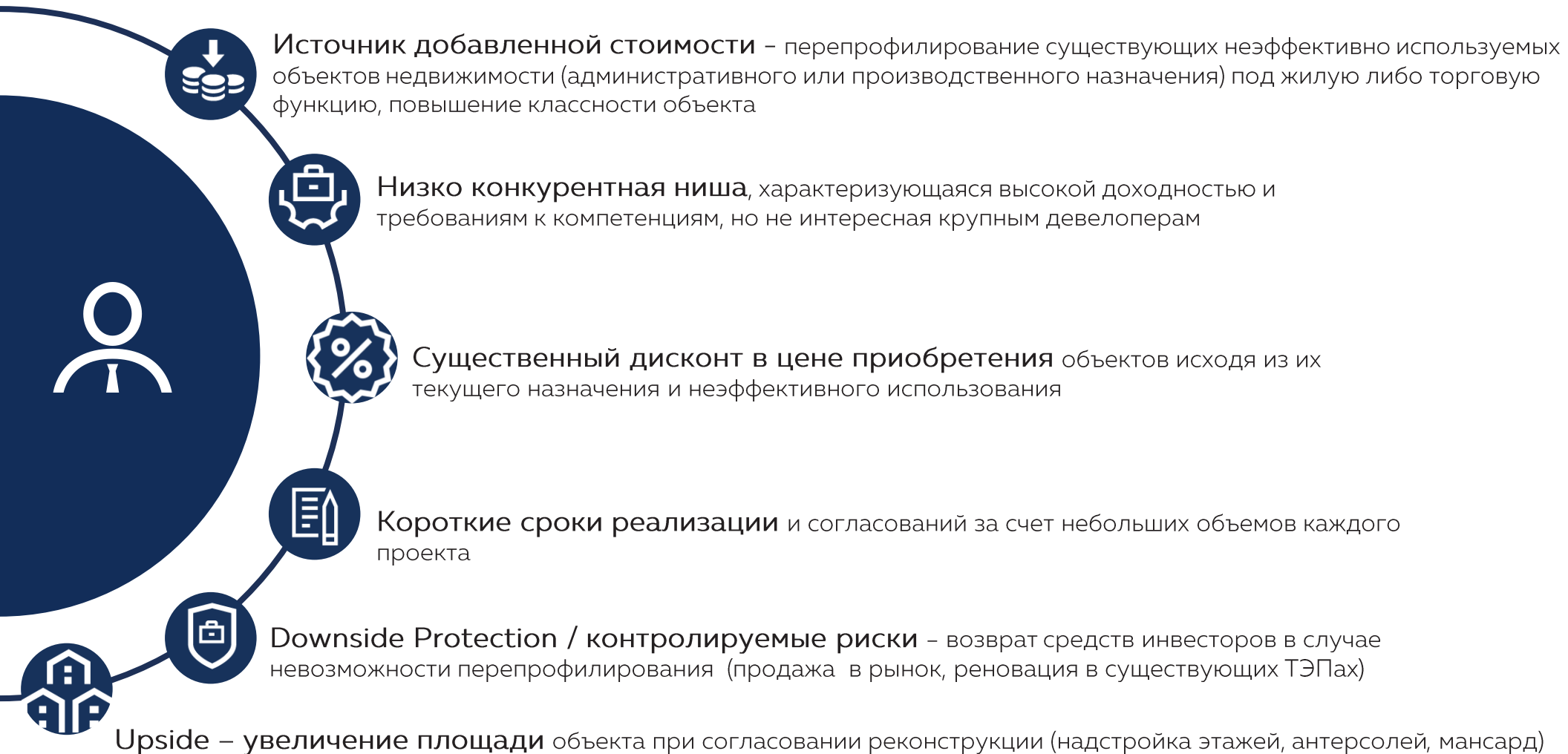


График реализации фонда

4 года



Инвестиционный фонд «Экспансия»

25%
Целевая
доходность



Первый инвестиционный фонд на рынке коллективного инвестирования России с доступом к риск-доходности редевелопмента



Доступ к повышенной доходности



Профессиональная команда ТРИНФИКО реализует проекты в качестве управляющей компании



Прозрачная отчетность по проекту на ежеквартальной основе

Инвестиционная идея, целевые показатели

- **Идея** – инвестирование в высокодоходные проекты реконструкции / редевелопмента под жилую и гостиничную функцию (жилые дома, апартаменты, гостиничные апартаменты) либо торговую функцию в Москве и Санкт Петербурге
- **Форма инвестирования** – покупка долей SPV, владеющей недвижимостью / паев ЗПИФН
- **25%** – потенциальная доходность для equity-инвестора
- **300 млн. – 3 млрд. руб** – объем equity привлечения в один проект
- **30-50%** – доля equity финансирования в общей потребности в инвестициях
- **50-70%** – финансирование за счет банковского кредита
- **6-12%** – ставка банковского кредитования
- **3-4 года** – срок реализации проекта
- **5 – 30 тыс. кв.** – площадь недвижимости в одном проекте

28 лет

Опыт работы в сфере управления активами

#1

В России по количеству ЗПИФ в управлении*

50 фондов

Для корпоративных клиентов и физических лиц

>100

Реализованных проектов

₽75,6 млрд*

Стоимость чистых активов под управлением группы

*Среди УК, независимых от государственного и банковского капитала.
Данные по состоянию на 31.03.2020



Инвестиционная группа ТРИНФИКО – одна из крупнейших независимых от государственного и банковского капитала групп в России

Основанная в 1993 году, на протяжении 28 лет Инвестиционная группа ТРИНФИКО предоставляет диверсифицированный портфель финансовых продуктов и услуг, включая доверительное управление активами, управление закрытыми паевыми инвестиционными фондами, индивидуально структурированные продукты, управление недвижимостью, а также брокерские и депозитарные услуги для институциональных, корпоративных и частных клиентов.

Стратегические партнерства:



- €15,2 млрд стоимость активов под управлением
- Более 50 лет на рынке недвижимости
- Команда из 345 человек
- 57 000 инвесторов, вкл. 222 институциональных
- Штаб-квартира в Германии

Данные по состоянию на 31.12.2020



- 2й по величине негосударственный пенсионный фонд в России
- 1,34 млн клиентов
- 422 тыс человек получает пенсии
- Р442 млрд пенсионных резервов

Данные по состоянию на 28.02.2021

Владимир Воскобойников
Инвестиционный директор ТРИНФИКО

8 903 100 58 42

VVoskoboynikov@trinfico.com

www.trinfico.com

