



ИНВЕТОРИУМ

Антихрупкая стратегия в доходной недвижимости

Как инвестировать в недвижимость

Зачем я здесь?

Ответить на главный вопрос непрофессионального инвестора в этом зале.

— Куда лучше вложить деньги?

А как бывает в инвестициях?

- «Продавцы» не договаривают.
- Сырые продукты.
- Красивые картинки.
- Алчные посредники.
- И недостаточно профессиональные инвесторы, чтобы всё это распознать.

Первое правило «инвестиционного клуба»

Доходность —
производная от риска



Как выбрать инвестицию

Думать от риска, как в покере.



Проверочные вопросы

- Сколько у меня всего денег?
- Какую долю я готов потерять?
- Готов ли я потерять все?
- Готов ли я отбиваться в судах?
- Нужны ли мне гарантии государства?

Вопрос, который поможет понять,
насколько инвестиция хороша лично для вас в данный момент:

Чем мне предлагают рискнуть и готов ли я?



Кто не рискует,
тот не пьет шампанское

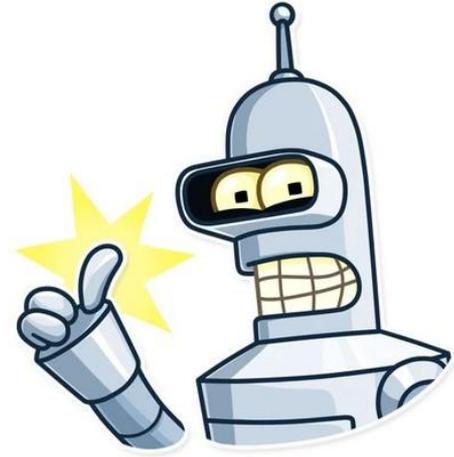


Как рисковать с умом

- Выбрать инструмент с защитой от потери капитала
- Управлять рисками
- Инвестировать в привлекательные сегменты

*Непрофессиональные агрессивные
инвесторы редко выбирают
недвижимость*





Недвижимость
бывает с блэджеком и... шампанским

Второе правило инвестора

— Помни о своём месте в «пищевой цепи»

Как устроены инвестиции

Кому-то нужны деньги на развитие своего бизнеса и он их ищет.

- Банки
- Фонды
- Бизнес-ангелы
- Частные инвесторы
- ФФФ

Нам не нужны **ваши** деньги на развитие
нашего бизнеса.

Что такое «Инвесториум»

- 71 инвестиционных объекта за 2 года
- 22 651 578 рублей получили инвесторы в качестве пассивного дохода
- 70 студий в управлении
- 27,7% средняя доходность вложений



Почему люди выбирают недвижимость

- Баланс рисков и доходности
- Защита от потери капитала
- Регулярная рента
- Актив застрахован от инфляции
- Государство защищает собственников



Почему недвижимость выбрали мы

- Можно инвестировать с любой степенью риска и доходности.
- Есть запасные планы, если что-то пошло не так.
- Мы профессионально конкурируем с непрофессионалами.



Как можно заработать на недвижимости



Аренда

Регулярный доход от арендаторов



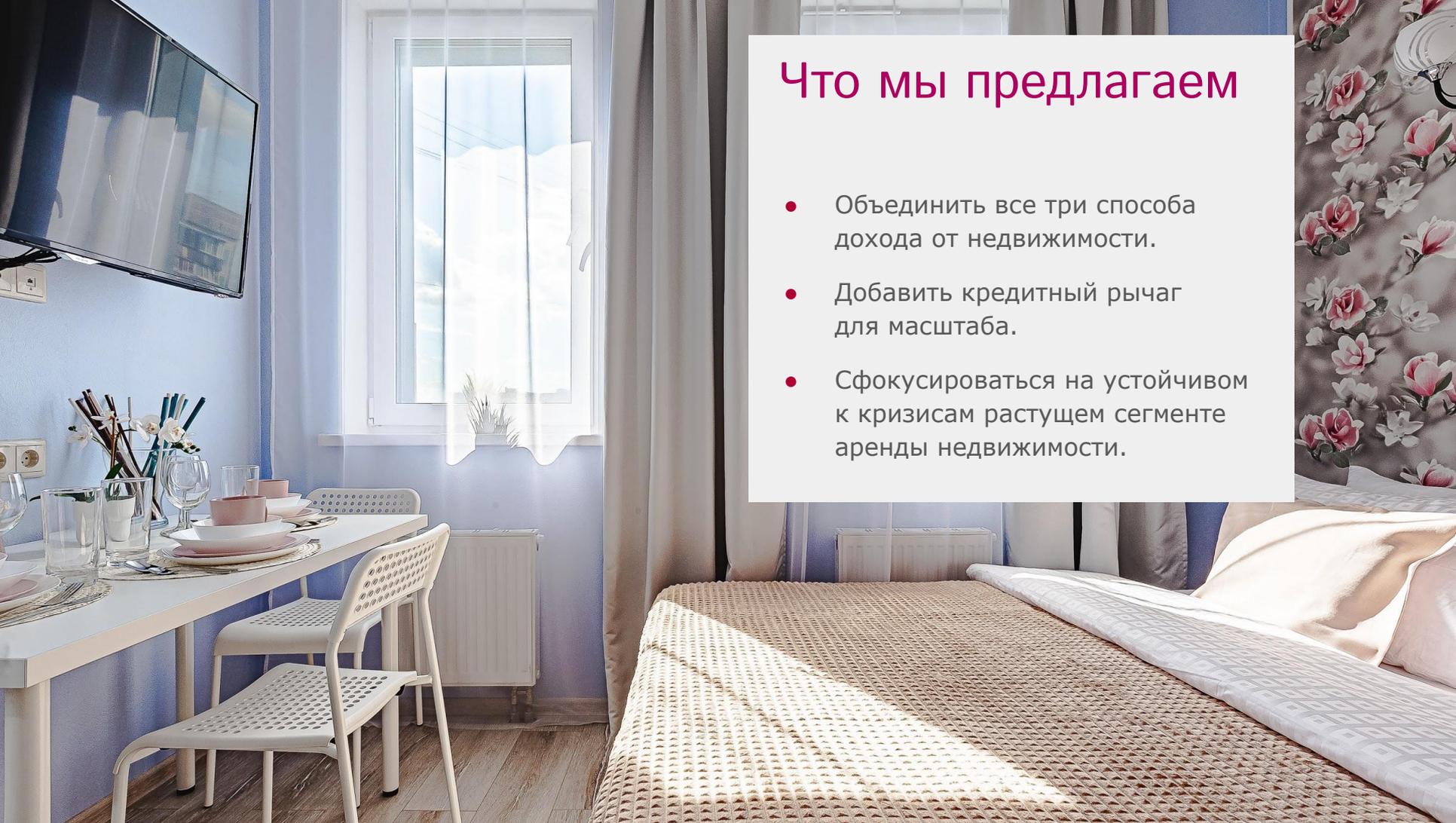
Девелопмент

Повышение ценности недвижимости за счёт переделок



Деление

Продажа в розницу метров, купленных оптом дешевле



Что мы предлагаем

- Объединить все три способа дохода от недвижимости.
- Добавить кредитный рычаг для масштаба.
- Сфокусироваться на устойчивом к кризисам растущем сегменте аренды недвижимости.

Как выглядит инвестиционный раунд



- Покупаем площадь побольше дешевле.
- Делим на маленькие студии.
- Делаем ремонт и повышаем стоимость объектов.
- Сдаём в аренду и получаем доход.
- Продаём, как бизнес дороже с рентой.

Через 8 месяцев прирост капитала +48%

— *Ещё один круг не желаете?*

Скрытые источники дохода, которые не видят непрофессионалы

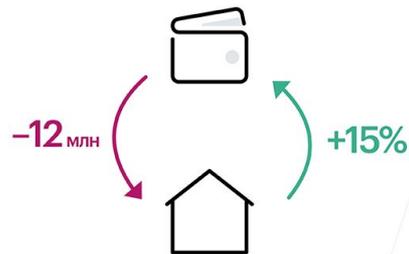
- Ипотека
- Скорость оборота капитала
- Доход с метра
- Покупаем метры, а продаем доходность

Как повысить доход за счёт кредитного финансирования

Инвестиционный объект:
— приносит 15% годовых,
— стоит 12 млн рублей.

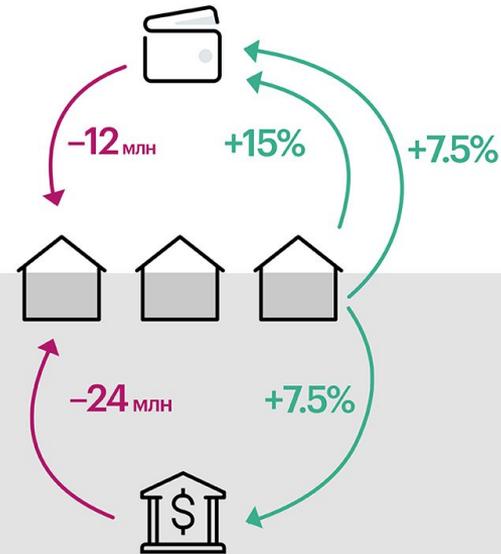
Личный капитал

Банковский кредит до 66% стоимости проекта



Без кредита

Доход: 1,8 млн



С кредитом под 7,5%

Доход: 3,6 млн

Как зависит доходность от оборота капитала

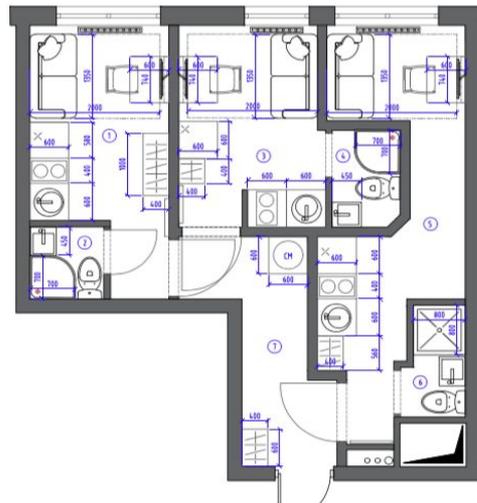
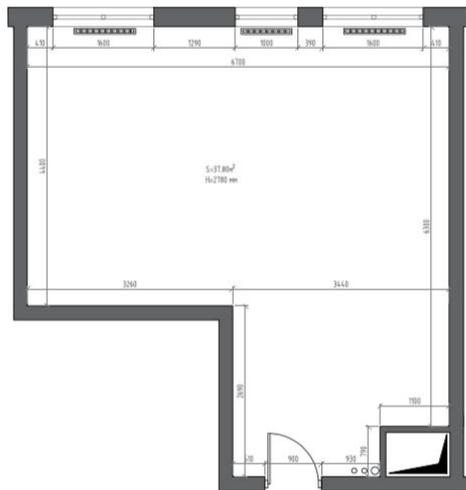
Вложили: 4 000 000

Получили: 6 000 000

Прибыль: 2 000 000

Месяц продажи	6	7	8	9	10	11	12
Годовая доходность %	100	86	75	67	60	54	50

Как увеличить доходность с метра в три раза



Тип аренды	Долгосрочная	Посуточная
Чистый доход в год	360 000	1 110 000
Доход с метра в год	10 000	30 833

Как увеличить стоимость продажи актива

Покупка:

36 метров

150 000 за метр

Стоимость 5,4 млн рублей

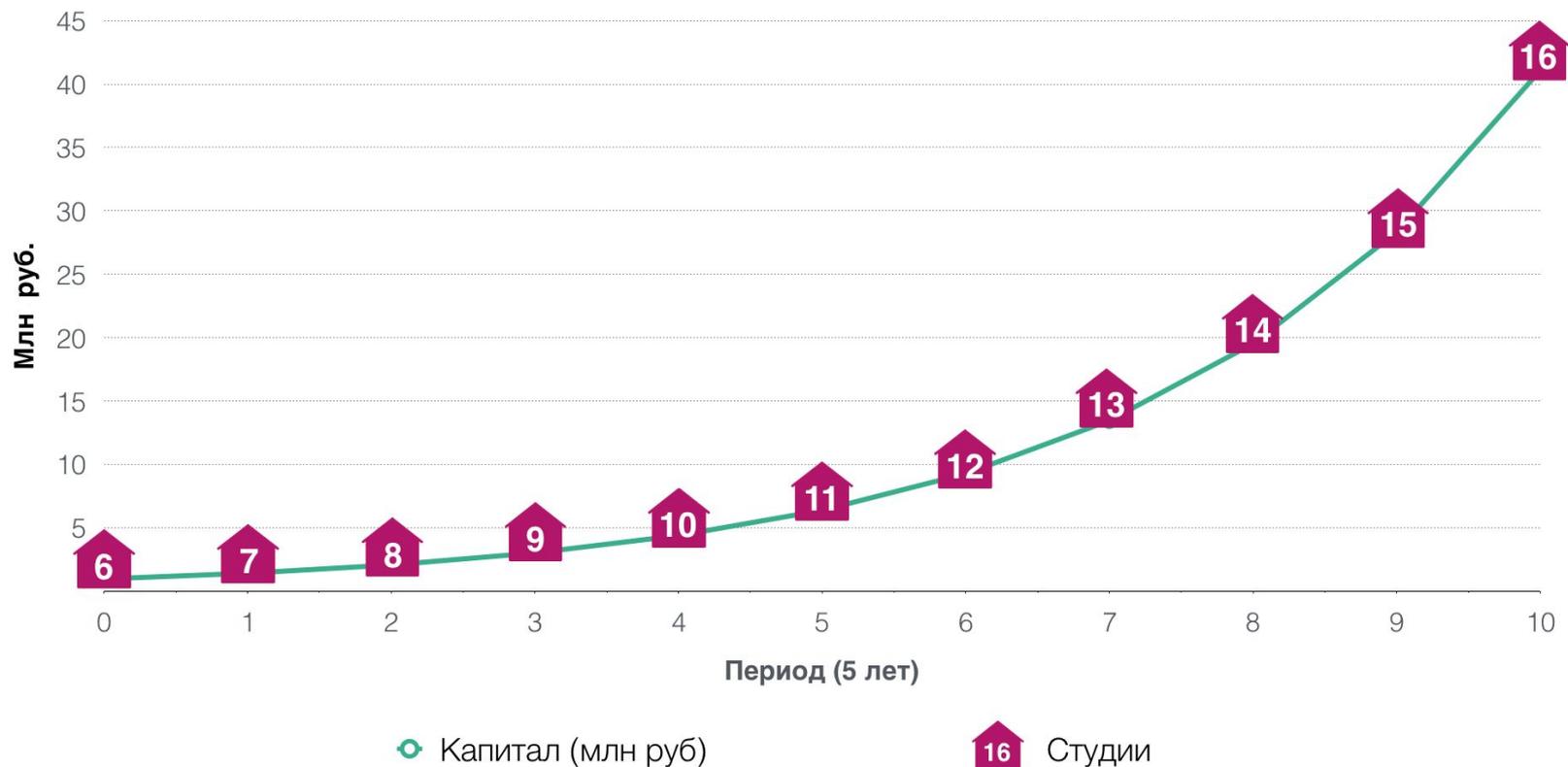
Продажа:

Доход в год 1 110 000 рублей

Доходность 11%

Стоимость 10,09 млн рублей

Как обеспечить себя на всю жизнь за пять лет, начав с 5 миллионов рублей инвестиций



Как выглядит усредненный проект



ДОХОДЫ	14 864 825
Выручка от продажи	13 250 000
Выручка от аренды	1 614 825
РАСХОДЫ – 12 072 047	12 072 047
Капитальные вложения	10 797 396
Операционные расходы	598 817
Обслуживание кредита	675 834
ПРИБЫЛЬ ПРОЕКТА	2 792 778
Рентабельность	26%
Возврат на вложения	67%

ИНВЕСТИЦИИ	
Личный капитал	4 167 984
Кредит	6 539 412



ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЁТ

- Хотите, чтобы доход был пассивный?
- Можем делать это вместе.

Мы

поделимся экспертизой
и возьмем на себя все
заботы.

Вы

будете просто получать
деньги на карту.

Помогаем создавать пассивный доход

Что ценят наши инвесторы

- Индивидуальные проекты под желаемый капитал, риск и доходность
- Прозрачность и законность сделок
- Инвестируем вместе с клиентами

Окно возможностей

- До 1 июля действует самая дешёвая ипотека за всю историю страны — от 6%.
- Рубль обесценился на 21% с начала 2020 года. Пока нет ни одной причины для его укрепления.
- Путин предложил регулировать цены на недвижимость.
- В этом году легализуют прописку в апартаментах.

Финансовый кризис —
лучшее время для взвешенных вложений



Посмотрите, как бывает

м. Тушино

5 студий

90 м²

Старт аренды — 110 дней

#сипотекой #входбмлн #выходзагод

Вложения личных средств 5 997 000

Кредит 6 800 000

Рента в месяц 120 850 (24%)

Прибыль с продажи 4 624 000 (77%)



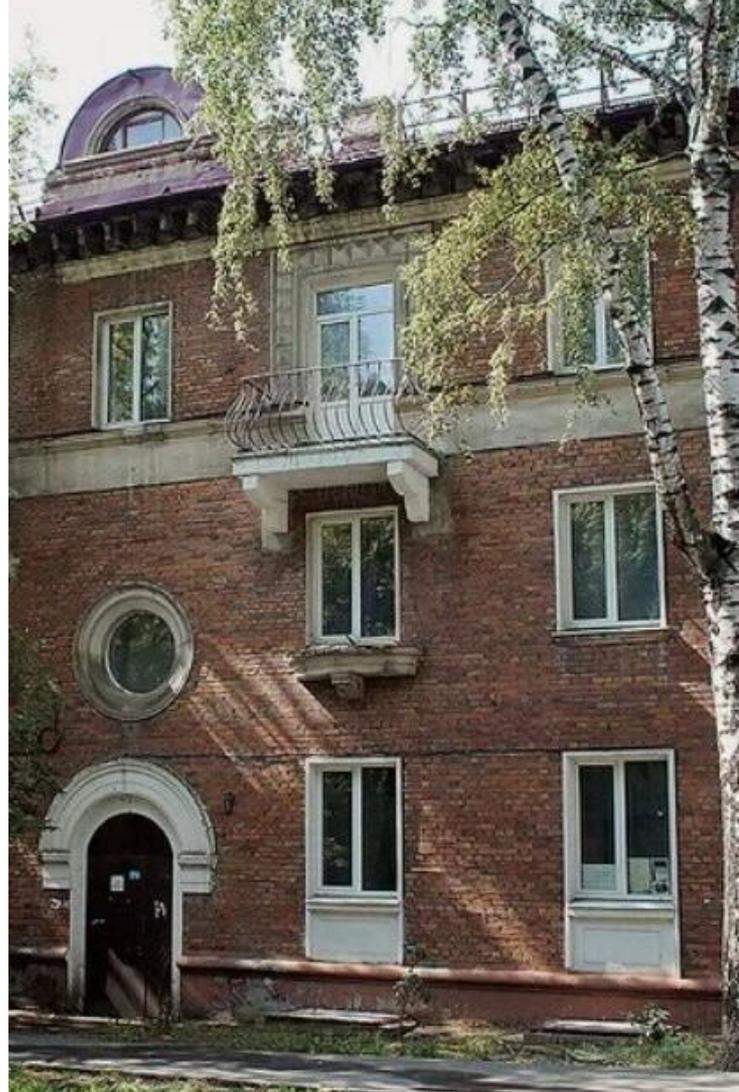
Посмотрите, как бывает

*м. Первомайская
3 студии
35 м²
Старт аренды — 100 дней*

#сипотекой #вход3,7млн #можноза1,6млн

Вложения личных средств	3 704 480
Кредит	4 930 000

Рента в месяц	53 110 (17%)
Прибыль с продажи	1 668 000 (45%)



Интересно?

- Получить подробную презентацию
- Сделать индивидуальный инвестиционный план
- Посетить наши объекты
- Пообщаться с нашими инвесторами
- Приобщиться к новому дивному миру рантье

Оставьте контакты моим коллегам!