

Закрытые фонды недвижимости -  
уникальные возможности.

***Формирование портфеля недвижимых  
активов ЗПИФн.  
Функции риэлтерской компании.***

 **PENNY LANE REALTY**  
Premier Moscow Residential and Commercial Properties

13-3, Znamenka Str. 119019 Moscow Russia  
Tel: (+7 495) 232.0099 Fax: (+7 495) 203.8731  
e-mail: penny@realtor.ru <http://www.realtor.ru>





**Общая характеристика  
российский инвестиционной  
ситуации:**

- 1. Аккумуляция на руках у  
потенциальных инвесторов  
значительных свободных  
средства;**
- 2. Дефицит ликвидных  
объектов для свободного  
инвестирования.**
- 3. Инвестиции в  
недвижимость - практически  
безальтернативный способ  
высокодоходного, ликвидного и  
гарантированного размещения  
средств для консервативных  
инвесторов.**



**Основные вопросы, которые сдерживают готовность инвестировать непрофессионального участника рынка недвижимости :**

- 1. Каковы вероятность возврата вложенных средств;**
- 2. Какова будет доходность проекта.**



**Практика показывает – сегодня ни один банковский или «независимый» оценщик не поможет гарантированно ответить на эти два обыденных для риэлтера вопроса.**



**Со стороны девелопера также происходит оценка будущего «инвестиционного проекта».**

**Главным для девелопера является гарантированность продажи/сдачи в аренду будущих площадей.**



**Сегодня недвижимость является действительно перспективной отраслью для инвестирования. При этом вхождение в нее нового игрока, будет необдуманым без анализа множественных специфичных рисков. Часть из этих рисков призвано решить активное применение в девелопменте ЗПИФов недвижимости.**



Resume

**Анализируя влияние, которое оказало на девелопмент появление такого инструмента привлечения инвестиций как ЗПИФ недвижимости можно сделать 2 промежуточных вывода:**

- 1. Многие фонды не смогли наполнить объектами/проектами;**
- 2. Значительная часть ЗПИФов оказалась создана «под один проект».**

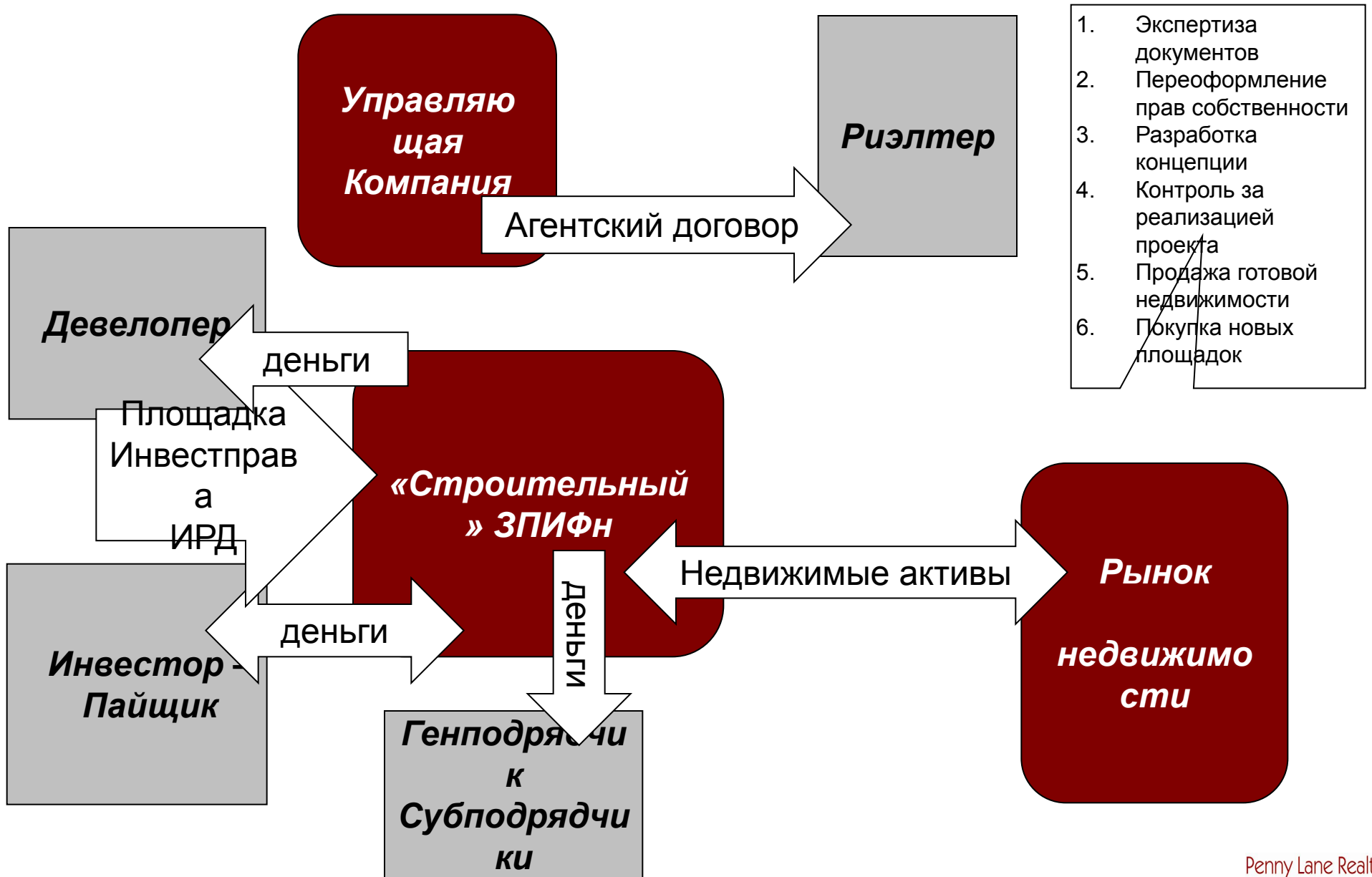
**Ни первый, ни второй - явно не могут быть интересными институциональным инвесторам.**



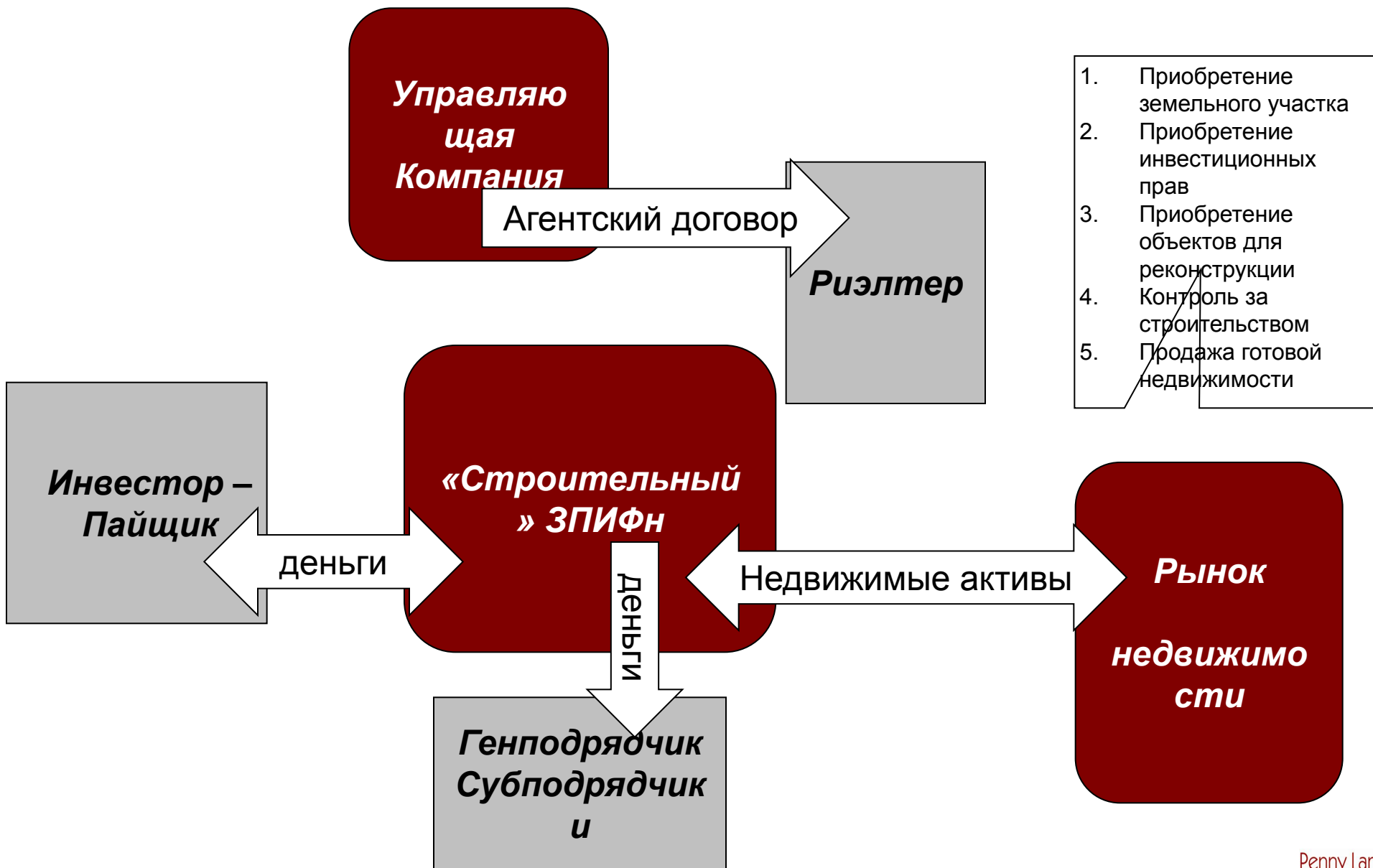
**Законодательство предписывает Управляющей компании осуществлять свои функции с привлечением профессиональных участников рынка недвижимости. Обязательным участником инфраструктуры ЗПИФов недвижимости должна стать высокопрофессиональная риэлтерская компания. Главное преимущество от привлечения риэлтера – это гарантированность реализации площадей будущего коммерческого объекта на максимально выгодных условиях.**



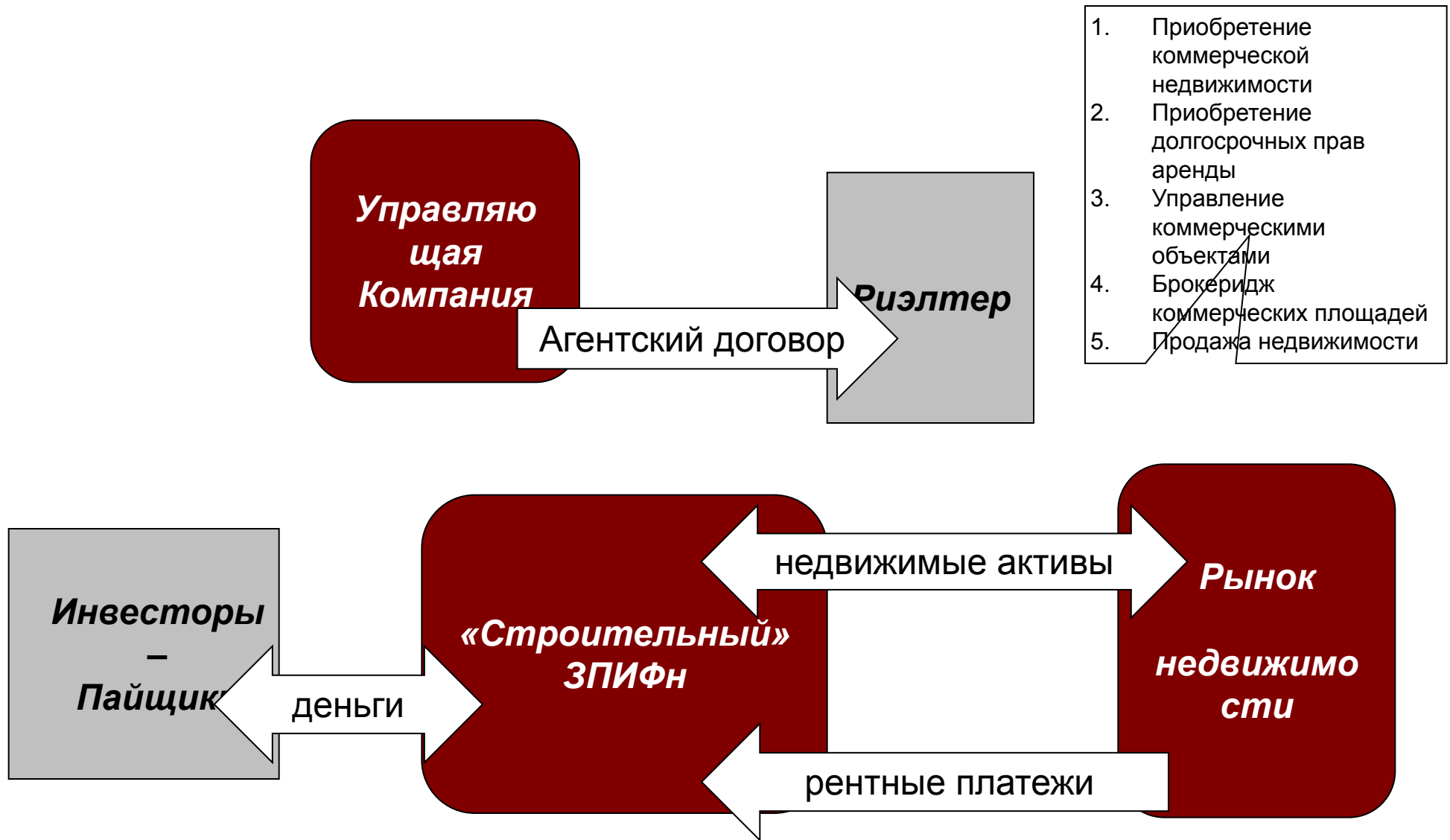
# Схема участия риэлтера в Девелоперском ЗПИФ недвижимости



# Схема участия риэлтера в Строительном ЗПИФ недвижимости



# Схема участия риэлтера в Рентном ЗПИФ недвижимости





**Максимальной эффективности  
ЗПИФ Недвижимости  
достигает в случае  
диверсификации  
ответственности всех  
участников процесса  
девелопмента. Каждый должен  
заниматься той областью, где  
он обладает максимальным  
опытом и знаниями.**



**Сегодня Penny Lane Realty на постоянной основе успешно решает многие из задач, которые ставит перед собой инвестор недвижимости.**

**Мы уверены, что опыт и знания профессиональной риэлтерской компании, гарантируют участникам ЗПИФов недвижимости:**

- 1. Целенаправленное и гарантированное формирование ЗПИФов объектами недвижимости. При этом ликвидность, доходность и срок реализации проектов задается исключительно инвестиционными предпочтениями инвестора;**
- 2. Максимальная эффективность при реализации ЗПИФом объектов недвижимости с одновременным замещением новыми активами для инвестирования.**

 **PENNY LANE REALTY**  
Premier Moscow Residential and Commercial Properties

13-3, Znamenka Str. 119019 Moscow Russia  
Tel: (+7 495) 232.0099 Fax: (+7 495) 203.8731  
e-mail: penny@realtor.ru <http://www.realtor.ru>