

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.**



€ +5.60



\$ +1.56



¥ -3.15



£ +6.12



F +2.26



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

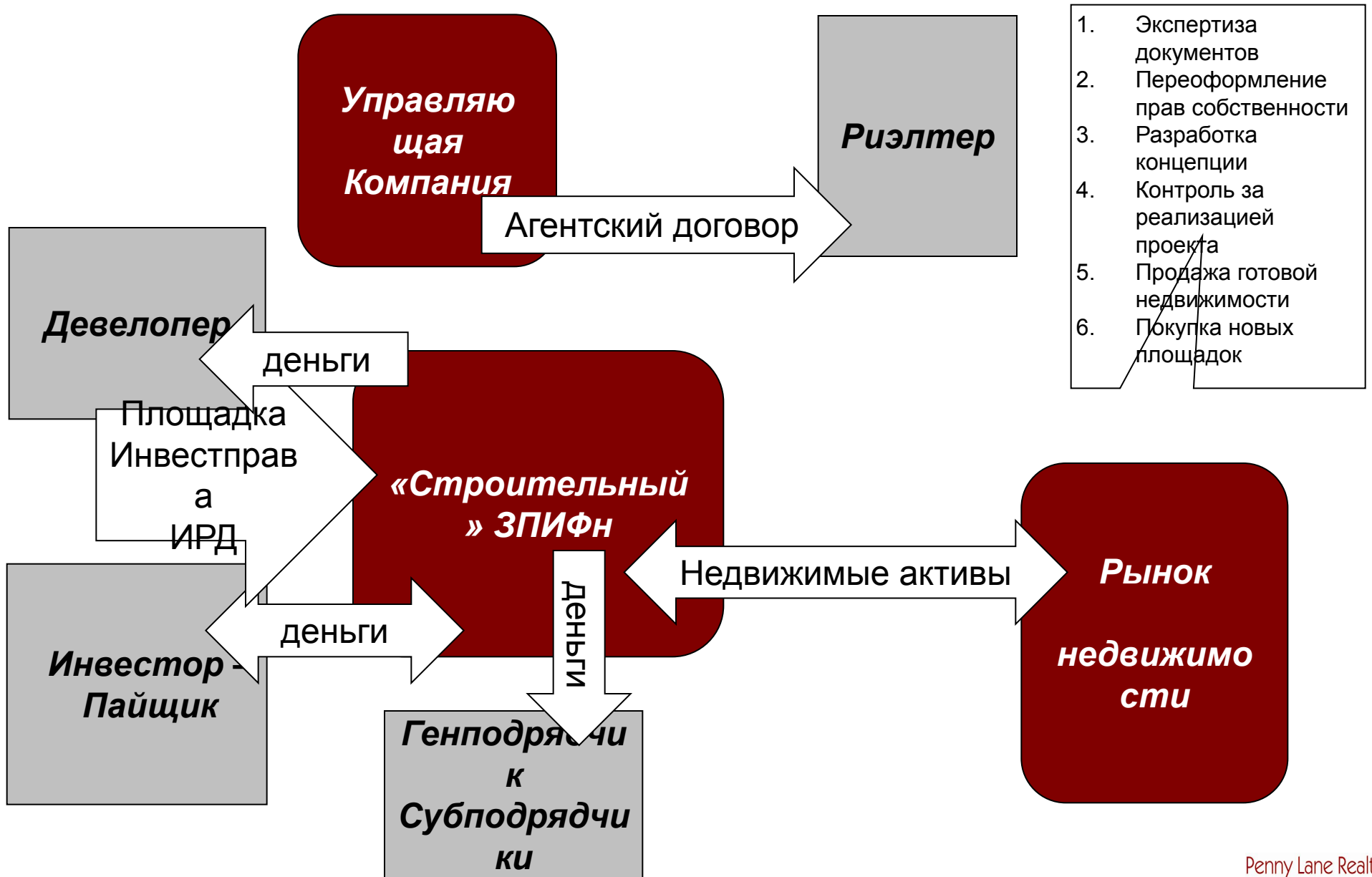
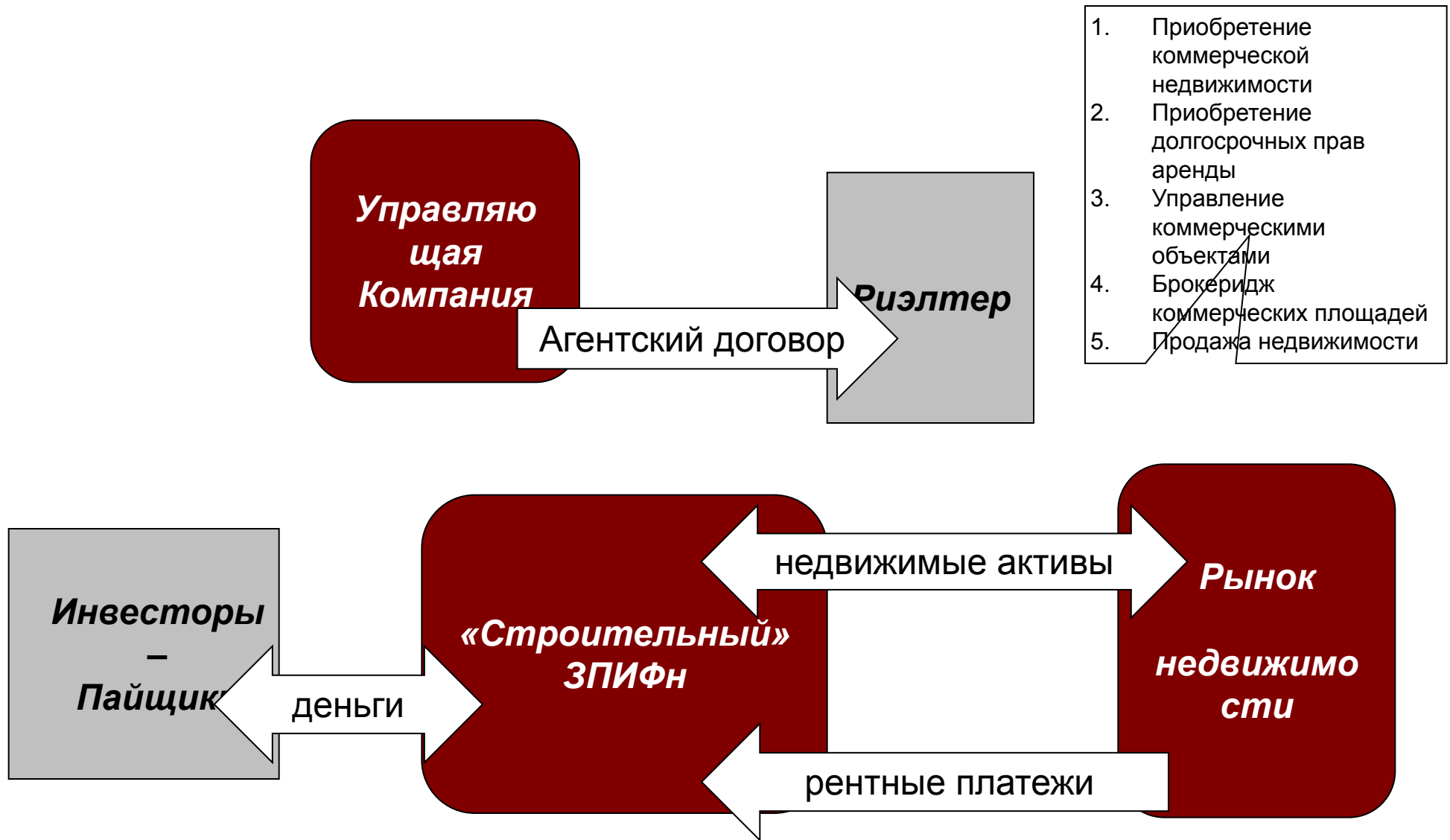


Схема участия риэлтера в Рентном ЗПИФ недвижимости





**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>