

РОЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ В ПОРТФЕЛЕ ИНВЕСТОРА

Евгений Шипилов
Клуб инвесторов «Южный»

Обо мне

Основатель и руководитель:



- Центра бизнес-возможностей «Южный»
- Клуба инвесторов ЦБВ «Южный»



- Управляющий партнер Консорциума инвестиционного консалтинга «КИК»



- Руководитель направления «Инвестиции в бизнес» ККО «Опора России»



Центр Бизнес-Возможностей

ЮЖНЫЙ

[t.me/ cbv_chat](https://t.me/cbv_chat)

Чем могу быть полезен

**«Помогаем устроить
деньги на работу»**

Чем занимаемся

Инвесторам – фильтруем проекты

Проектам - финансирование

Юридическое сопровождение инвестиционных сделок

- Персональная работа
- Мероприятия для инвесторов и проектов:

«Инвестпроект года»

«Турнир по гольфу среди инвесторов»

«Упаковка»

«День рождения прибыли»

Чем занимаемся

Проекты для инвестиций:

Из 1000 проектов – 3 проходят отбор

В месяц смотрим от 300 проектов

Портфельный подход:

Низкорисковые

Средний риск

Высокий риск

● БИЗНЕС

● НЕДВИЖИМОСТЬ

● СТАРТАПЫ

РОЛИ АКТИВОВ

- Сохранить
- Заработать
- Получить сверхдоход

РОЛИ АКТИВОВ

«**Сохранить**»

- Недвижимость
- Вложения, защищенные недвижимостью
- Депозиты

Доходность: **5-25%**

РОЛИ АКТИВОВ

«Заработать»

- Инвестиции в бизнес (займы, доли)
- Недвижимость, доходные форматы
- Другие инструменты

Доходность: **25-60%**

РОЛИ АКТИВОВ

«**Получить сверхдоход**»

- Инвестиции в технологические проекты
- Хайпы
- Инвестиции в бизнес (доли)

Доходность: **100-300%**

ПОРТФЕЛЬ

1 000 000

Портфель	Вложено	Доля в портфеле	Доходность	Прибыль	Доля инструмента в прибыли
Сохранить	500 000	50%	20%	75 000	19%
Заработать	400 000	40%	50%	200 000	51%
Сверхдоход	100 000	10%	120%	120 000	30%



Джефф Грин

**США, Сделал состояние на недвижимости
Портфель 4,25 млрд.**

Вложения в недвижимость – \$750 млн. (18 %)

Девелоперские проекты – \$1,5 млрд. (35 %)

Финансовые инвестиции – \$2 млрд. (47 %)



Долларовые миллионеры РФ

0,1% населения

Сберегательный портфель:

Собственный бизнес – 36%

Ликвидные активы (наличные, ценности, имущество, акции) – 26%

Инвестиции в другие предприятия – 20%

Жилая недвижимость – 18%

**Владельцы крупного капитала больше сосредоточены на сбережении
(Knight Frank)**

Долларовые миллионеры РФ

Стратегия по портфелю:

**65% - выход в течение 5-10 лет из бизнеса
через продажу инвестору**

**В ближайшие 5 лет - 75% планируют
сохранить бизнес**

РОЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ

КЛАССИЧЕСКАЯ РОЛЬ

- СОХРАНИТЬ

Потребители:

- Жилье, покупка
- Сохранить накопления, покупка

Инвесторы:

- Рост стоимости (доходность 10-12%)
- Аренда (5-15%)

ТРАНСФОРМАЦИЯ

- СОХРАНИТЬ
- ЗАРАБОТАТЬ

Потребители:

- Аренда (5-10%),
будет расти из-за шеринговой модели

Инвесторы:

- Множество моделей (от 5 до 50%)



ФОРМАТЫ ЖИЛОЙ

Было:

- дом, квартира – must have, основа стабильности
- одно помещение – один хозяин

Сейчас:

- неэффективный актив
- шеринговая модель
- коливинги, хостелы, апартаменты



ФОРМАТЫ КОММЕРЦИИ

Было:

- крупные производства, собственность
- мало торговли, долгосрок
- однотипные форматы

Сейчас:

- много производств, аренда
- офисы, логистика, торговля, услуги, частая смена
- внутри подформаты, рост индивидуальности

ПРИВЛЕКАТОРЫ

- Надежность
- Постоянство спроса
- Емкость
- Залоговые функции

БАРЬЕРЫ

- Высокая цена входа
- Длительность цикла вход-выход
- Низкая доходность

ПРОЕКТЫ 25%+

- Помещения под «Макдоналдс»
- Склады
- Реновация отелей
- Недооцененные активы
- Торги, цесии
- Коттеджная застройка. Американская модель
- Карьер

МАКДОНАЛДС

**Строительство и реконструкция помещений под
Макдоналдс**

Инвестиции: от 40 до 100 млн.р.

Срок реализации проекта до 12 мес.

Доходность:

- При продаже Макдоналдсу –
50-100% годовых

- При сдаче в долгосрочную аренду
на 15 лет – окупаемость 5-7 лет

СКЛАДЫ

Преимущества:

- более долгосрочные арендаторы
- выше доходность, чем у офисов и коммерции



СКЛАДЫ

- Площадь 10 000 м²
- Участок 2,4 Га – 12 млн.р.
- Класс В+
 - 17-20 тыс.р/м² – себестоимость строительства
 - 270-300 р/м² +ком.услуги - аренда
- Класс С
 - 7-9 тыс.р/м² – себестоимость
 - 140-160 р/м² +комм.услуги - аренда

Инвестиции: 100-200 млн.р.

Окупаемость от 4 до 6 лет



коттеджная застройка АМЕРИКАНСКАЯ МОДЕЛЬ

Инвестиции в коттеджную застройку

Эконом сегмент под ключ с ремонтом с благоустройством по цене до 2,5 млн.р.

Инвестиции от 1 млн.р.

Доходность 25-50% годовых

**Концепция поселка – фактор защиты инвестора
Высокая доходность за счет отсутствия
вложений в землю.**

РЕНОВАЦИЯ

Реновация отелей

Инвестиции от 50 млн. до 1 млрд.р.

Доходность от 30-50% годовых

Срок реализации проекта от 1 года.

Реконструкция коммерции

До 70% годовых



НЕДООЦЕНЕННЫЕ АКТИВЫ

«Лежачие объекты»

Торги по банкротству, цессии

Судебные процессы

Срочная продажа

Инвестиции от 10 млн.р.

Доходность может легко достигать до 100%

Годовых

КАРЬЕР

**Инвестиции 200 млн.р.
(возможно снижение до 60 млн.)
Объем залежей – на 3 млрд. прибыли**

Срок запуска 1,5-2 года

**После запуска доходность для инвестора
от 50% годовых**



Центр Бизнес-Возможностей

ЮЖНЫЙ

[t.me/ cbv_chat](https://t.me/cbv_chat)

КАК УВЕЛИЧИТЬ ДОХОД ПОРТФЕЛЯ?



Центр Бизнес-Возможностей

ЮЖНЫЙ

[t.me/ cbv_chat](https://t.me/cbv_chat)

КАК УВЕЛИЧИТЬ ДОХОД ПОРТФЕЛЯ?

1. Размер портфеля
2. Доходность портфеля
3. Время



КАК УВЕЛИЧИТЬ ДОХОД ПОРТФЕЛЯ?

1. Размер портфеля
2. Доходность портфеля
3. **Время**

ВХОД-ВЫХОД

1 млн.

Цикл
% годовых
На 3-й год

КВ
3 года
25%
1,75 млн

ДОМ
6 мес
25%
2,0 млн

Евгений Шипилов

8 989 282 37 07

Отправьте мне ваши контакты в WhatsApp