

ИНВЕСТИЦИИ НЕДВИЖИМОСТЬ



Издательский дом
«Экономическая газета»

Долгосрочный инструмент сохранения денежных средств

НЕДВИЖИМОСТЬ — ЭТО АКТИВ, КОТОРЫЙ ВСЕГДА ОСТАЕТСЯ В ВАШИХ РУКАХ. ЕЕ МОЖНО ОТДАВАТЬ В ЗАЛОГ, СДАВАТЬ В АРЕНДУ, ЖИТЬ, В СЛУЧАЕ ЕСЛИ ЭТО КВАРТИРА ИЛИ ВИЛЛА, И, КАК ПОКАЗАЛ КРИЗИС, КАЧЕСТВЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ХОРОШЕМ МЕСТЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ПАДАЕТ В ЦЕНЕ. ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ НАряду с вложениями в золото, облигации и доллары являются самыми доходными долгосрочными вложениями. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЭТОМУ В ПРИВЕДЕННОМ АНАЛИЗЕ.



Данные о финансовых потоках арендаторов, стоимости объектов недвижимости и их площади получены от собственников объектов.

Объекты недвижимости. Россия:

Практически все анализируемые объекты расположены в Москве. Арендаторы объектов — розничные сети федерального и местного значения.

Средний срок договоров аренды, исходя из анализа 10 объектов, — 7 лет.

Средний размер индексации арендной платы — 7% ежегодно.

Сравнение инвестиций в торговую недвижимость России и Германии

Для проведения анализа были отобраны объекты торговой недвижимости, обладающие подтвержденным устойчивым денежным потоком от аренды, занятые сетевыми торговыми операторами на условиях долгосрочной аренды, доступные любому

инвестору на открытом рынке и не требующие проведения каких-либо работ для достижения заявленной доходности.

В анализе участвовали объекты недвижимости приблизительно сопоставимой стоимости. Площадь объектов во внимание не принималась.

Основной акцент анализа делался на оценку рисков и доходности объектов.

№	Местоположение объекта	Арендатор	Площадь, кв. м	Денежный поток, €	Стоимость объекта, €	ROE, %	IRR, %	Срок договора	Риск потери арендатора	Риск дебиторской задолженности
1	Москва	FixPrice	367	156 434	1 251 470	12,5	20,20	5 лет	Низкий	Низкий
2	Москва	UniCreditBank	220	307 179	2 480 000	12,4	20,91	10 лет	Очень низкий	Очень низкий
3	Москва	«Дети»	2 194	612 126	5 812 500	10,5	13,34	7 лет	Средний	Низкий
4	Москва	КБ «КРК»	70	113 598	1 162 500	9,8	8,77	7 лет	Низкий	Очень низкий
5	Москва	Burger King	320	216 320	2 053 125	10,5	16,28	10 лет	Очень низкий	Очень низкий
6	Москва	Papa Johns	218	245 632	2 480 000	9,9	15,53	5 лет	Низкий	Низкий
7	Москва	Детская мода	290	208 200	2 706 600	7,7	13,31	5 лет	Средний	Низкий
8	Москва	A.V.E.	281	116 250	1 162 500	10,0	16,76	5 лет	Средний	Средний
9	Москва	Рамстор	455	744 000	7 492 800	9,9	13,67	10 лет	Низкий	Средний
10	Москва	Zebra Fitness	1740	420 942	4 500 000	9,4	12,06	10 лет	Средний	Низкий

№	Местоположение объекта	Арендатор	Площадь, кв. м	Денежный поток, €	Стоимость объекта, €	ROE, %	IRR, %	Срок договора	Риск потери арендатора	Риск дебиторской задолженности
1	Дюссельдорф	Plus/Netto	1 829	228 000	3 078 000	7,4	12,74	15 лет	Очень низкий	Очень низкий
2	Бавария	Rewe	2 458	505 680	7 079 520	7,1	12,06	20 лет	Очень низкий	Очень низкий
3	Рур	Penny Markt	1 086	192 600	2 696 400	7,1	11,84	15 лет	Очень низкий	Очень низкий
4	Дюссельдорф	OBI	12 994	721 000	10 454 500	6,9	11,25	25 лет	Очень низкий	Очень низкий
5	Кельн	Burger King	2 608	279 600	3 812 198	7,3	12,55	10 лет	Низкий	Низкий
6	Дюссельдорф	Rossmann	14 774	805 360	9 405 336	8,6	16,31	25 лет	Очень низкий	Очень низкий
7	Берлин	Edeka	5 565	208 200	2 706 600	7,7	13,31	15 лет	Очень низкий	Очень низкий
8	Бавария	Lidl	6 932	241 224	3 326 224	7,3	12,32	15 лет	Очень низкий	Очень низкий
9	Бавария	Norma	14 516	680 353	9 252 800	7,4	12,63	10 лет	Очень низкий	Очень низкий
10	Саксония	Aldi	9 070	234 795	2 817 540	8,3	15,09	10 лет	Очень низкий	Очень низкий

Риски. Россия:

Для оценки риска применяется оценочная шкала со значениями «очень низкий», «низкий», «средний», «высокий» и «очень высокий». Риски оценивались на основании пяти факторов: масштаба оператора, профиля его деятельности, срока действия договора, востребованности оператора на локальном рынке и возможностей одностороннего отказа арендатора от исполнения своих обязательств по договору.

В основном риски потери арендаторов оцениваются как средние. Основание для такой оценки — долгосрочные договоры аренды, зарегистрированные в ФРС с ограниченными возможностями по одностороннему отказу от исполнения договора арендатором без существенных финансовых последствий. Риски возникновения дебиторской задолженности оцениваются как низкие. Основание для такой оценки — профиль деятельности арендаторов, их финансовое состояние и востребованность предоставляемых операторам товаров и услуг в рамках локального рынка.

Наиболее надежные арендаторы для инвестора — розничные отделения банков и предприятия быстрого питания, супермаркеты экономкласса.

Объекты недвижимости. Германия

Практически все из проанализированных объектов расположены на территории Западной Германии, за исключением объекта в Саксонии, территория которой ранее относилась к ГДР.

Арендаторы объектов — розничные сети федерального и местного значения.

Средний срок договора аренды, исходя из анализа 10 объектов, — 15 лет.

Средний размер индексации арендной платы — 1% ежегодно.

Риски. Германия:

Для оценки риска применяется оценочная шкала со значениями «очень низкий», «низкий», «средний», «высокий» и «очень высокий». Риски оценивались на основании пяти факторов: масштаба оператора, профиля его деятельности, срока действия договора, востребованности оператора на локальном рынке и возможностей одностороннего отказа арендатора от исполнения своих обязательств по договору.

Почти во всех анализируемых объектах риски потери арендаторов оцениваются как очень низкие. Основание для такой оценки — долгосрочные договоры аренды, национальный масштаб операторов, ограниченные возможно-

сти по одностороннему отказу от исполнения договора арендатором без существенных финансовых последствий.

Практически все арендаторы работают в сегменте экономкласса, что позволяло им сохранять финансовую устойчивость даже во время первой волны финансового кризиса.

Наиболее надежные арендаторы для инвестора — супермаркеты экономкласса и супермаркеты товаров, продающихся по фиксированной цене. В основном риски возникновения дебиторской задолженности оцениваются как очень низкие. Основание для такой оценки — профиль деятельности арендаторов, их финансовое состояние и востребованность предоставляемых операторам товаров и услуг в рамках локального рынка.

Финансирование покупки торговой недвижимости

Ниже приведены условия предоставления заемного финансирования приобретения торговой недвижимости в России и Германии.

В России деньги остаются традиционно дорогими, срок кредитования — коротким.

Германские банки сегодня в состоянии финансировать заемщика на более длительный срок, что позволяет снизить долговую нагрузку на объект недвижимости.

Частично возможность обслуживания долга в России компенсируется большей доходностью объектов недвижимости, способностью ставок арендной платы к более резким изменениям, чем в Германии.

Однако более высокие риски потери арендатора вследствие неплатежеспособности или одностороннего расторжения договора аренды по инициативе

арендатора приносят дополнительные риски для заемщика, потенциально снижающие возможность обслуживания долга российской недвижимостью.

Выводы

Торговые операторы России находятся в зоне большого риска, нежели их германские коллеги, доходность бизнеса в России выше, чем в Германии. Это, безусловно, отражается на доходности объектов недвижимости в краткосрочной и долгосрочной перспективе.

По ряду объектов возврат на собственный капитал (ROE) в Германии равен российскому или превышает его чуть больше чем на 1%.

Также в некоторых случаях внутренняя ставка доходности российских торговых объектов ниже немецких на 2–3%.

Возврат на собственные средства является показателем измерения эффективности инвестиции на коротком промежутке времени. В краткосрочной перспективе российские (московские) инвестиционные объекты приносят больший доход на вложенный капитал, хотя разница между ними в большинстве случаев не превышает 3,5%.

Внутренняя ставка доходности является показателем нескольких лет. При инвестировании капитала на длительный срок немецкая торговая недвижимость уступает российской по данному показателю около 3–4% за небольшим исключением.

Таким образом, рекомендации инвесторам можно сделать исходя из целей инвестора и его толерантности к рискам.

Инвестиции в торговую недвижимость Германии сегодня представляют собой хорошую возможность для инвестора диверсифицировать инвестиционный портфель, получить доходность в краткосрочной и долгосрочной перспективах, почти не уступающую российским объектам недвижимости. В дополнение к этому возможности по финансированию покупки торговой недвижимости, предоставляемые немецкими банками, позволяют приобретать доходные объекты торговой недвижимости при наличии собственного капитала величиной менее 1 000 000 евро, что открывает перспективы для большинства российских инвесторов разместить собственные средства в одной из самых надежных экономик мира.

Марат Манасян



	Германия	Россия
Отношение кредита к стоимости	60–70%	30–60%
Номинальная ставка кредита	3,10%	14%
Эффективная ставка кредита	3,15%	15–16%
Срок кредита	20 лет	7 лет
Коэффициент покрытия долга	>1,4	>1,5

	Сохранение капитала	Повышение стоимости капитала	Денежный поток
Низкая толерантность к риску	Германия	Германия	Россия
Средняя толерантность к риску	Германия	Германия	Россия
Высокая толерантность к риску	Россия	Россия	Россия

Дорогие друзья и коллеги!



Сегодня я хочу познакомить вас с нашей компанией Международное агентство «Инвест-Навигатор». Я искренне надеюсь, что эта компания станет для вас верным партнером и действительно надежным навигатором в тех сделках по купле, продаже и управлению в сфере недвижимости и бизнеса, которые вы или уже осуществляете или только планируете осуществить.

В рамках нашей компании мы объединили усилия нескольких партнеров, которые давно и успешно работают в этих сферах, накопили большой опыт и обширные связи. И они готовы поставить этот опыт и связи на службу интересов наших клиентов.

Хочу подчеркнуть: мы действительно международное агентство, потому что можем пред-

оставить вам услуги по организации сделок купли-продажи бизнеса и коммерческой и жилой недвижимости не только в России, но и в других странах. В этом номере вы увидите часть наших возможностей в Германии — одной из немногих стран, где существует устойчивая тенденция к росту цен на недвижимость и есть варианты для вложений в так называемые доходные дома. Причем мы обращаем ваше внимание на Берлин и его пригороды — один из наиболее динамично растущих регионов Германии.

Помимо Германии мы сможем стать для вас спутником и помощником в выборе или продаже объектов в других странах Балтийского региона — Эстонии, Латвии, Литве, Финляндии. Большими возможностями мы располагаем также в Испании, Болгарии. По мере восстановления нормальной конъюнктуры мы сможем предложить вам и объекты в Греции.

С каждым из объектов и бизнесов мы работаем внимательно и детально. Мы честно и объективно проконсультируем вас по их плюсам и минусам, организуем наиболее оптимальный способ реализации вашего интереса — купли, продажи или инвестирования. Кроме того, в запасе всегда есть особые предложения, которые мы сможем обсудить с вами при личных контактах.

Я приглашаю вас поближе познакомиться с нами. Из первых рук узнать о наших возможностях и предложениях. Я, как управляющий партнер, всегда готова ответить вам на интересующие вас вопросы. Вы можете связаться с нами по электронной почте или позвонить по телефону.

Я надеюсь, что мы будем действительно вашим навигатором и помощником в сфере бизнеса и недвижимости.

Нина Яновская,

управляющий партнер Международного агентства «Инвест-Навигатор»

«Инвест-Навигатор» — ваш ориентир в сфере бизнеса и недвижимости

Международное агентство «Инвест-Навигатор» — союз партнеров, давно и успешно работающих в сфере создания и управления бизнесами, холдинговыми структурами, инвестиционной и банковской деятельности, организации и сопровождения сделок в сфере недвижимости.

«Инвест-Навигатор»:

- консультирует по вопросам покупки и продажи коммерческой и жилой недвижимости как в России, так и за рубежом;
- оказывает услуги по организации операций приобретения и продажи бизнеса;
- помогает в юридическом оформлении сделок;
- находит и оценивает интересные инвестиционные проекты для вложения финансовых средств;
- предоставляет рекомендации по всем вопросам управления финансовыми ресурсами.

Если Вас заинтересовало любое из наших предложений — свяжитесь с нами.

Мы заинтересованы в том, чтобы Вам было выгодно!



Контакты:

тел.: 8 499 152 86 61

e-mail: info@inv-navigator.ru

сайт: www.inv-navigator.ru

Недвижимость в Германии

По всем заинтересовавшим вас предложениям обращаться:

ООО «Международное агентство «Инвест-Навигатор»,
8 (499) 152-86-81, www.inv-navigator.ru, e-mail: info@inv-navigator.ru



Вилла, г. Потсдам. С видом на озеро.
Площадь 646 кв. м. Постройка 1920 г. Реставрация 2006 г.
4 квартиры. Отличное состояние!



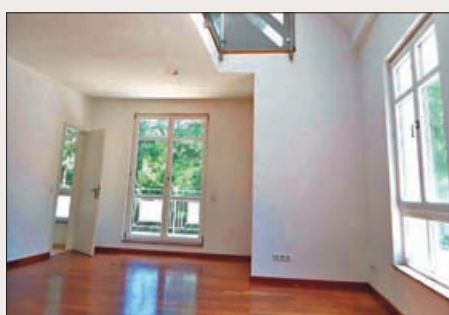
Доходный дом, г. Берлин. Район Штеглиц.
Площадь 3140 кв. м.
22 квартиры, 8 офисов. 39 п/места.



Вилла, г. Берлин. Коммерческая недвижимость.
Престижный район Целендорф. Площадь 835 кв. м.
Постройка 1893 г. Реставрация 2011 г.



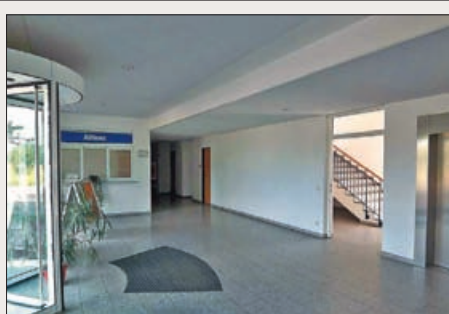
Доходный дом, г. Потсдам. Площадь 2315 кв. м.
9 квартир, 17 офисов. При строительстве использовались
высокотехнологичные материалы.



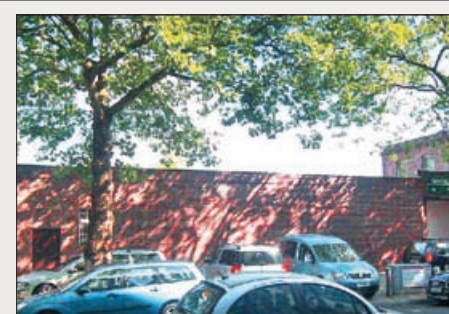
Вилла, г. Берлин. Престижный район Грюневальд.
Площадь 1007 кв. м. Сад 1746 кв. м.
6 квартир «люкс». Постройка 2002 г.



Здание, г. Потсдам. Площадь 900 кв. м.
Год постройки 1935 г. Полная реставрация 2005 г.
Отличное состояние! Благоустроенный двор!



Офисное здание, г. Потсдам.
Престижный район Кирхштайгфельд.
Общая площадь офисов — 2743 кв. м. Состояние отличное!



Земельный участок в центре Берлина!
Недалеко от улицы Курфюрстендамм!
5475 кв. м. Разрешенный вид застройки — отель, офисы.



ООО «Агентство инвестиций и операций с недвижимостью»

Издательского дома «Экономическая газета»

предоставляет юридические услуги при всех видах операций с недвижимостью:

- Сопровождение и регистрация сделок с недвижимостью.
- Регистрация земельных участков в едином государственном кадастре недвижимости, в т.ч. межевание земли, создание межевого плана и землеустроительного дела.
- Постановка участка на кадастровый учет.
- Оформление правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, договоров гражданско-правовых сделок и т.д.
- Внесение изменений в ЕГРП, предоставление информации.
- Разработка, подготовка договоров и иных правовых документов.

Контакты: 8 499 152 86 93, e-mail: investment@ideg.ru



Возможна покупка в кредит под 2,5% годовых!

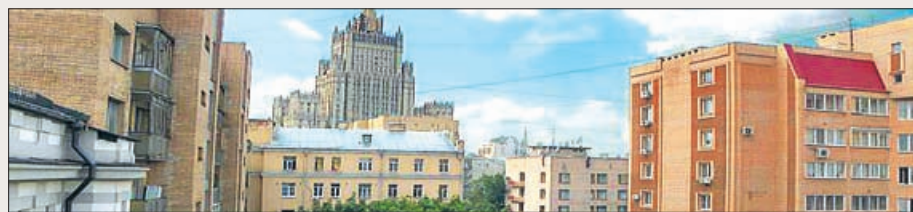
Недвижимость в России

По всем заинтересовавшим вас предложениям обращаться:

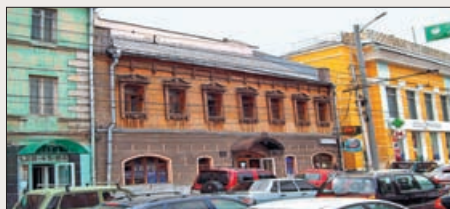
ООО «Международное агентство «Инвест-Навигатор»,
8 (499) 152-86-81, www.inv-navigator.ru, e-mail: info@inv-navigator.ru



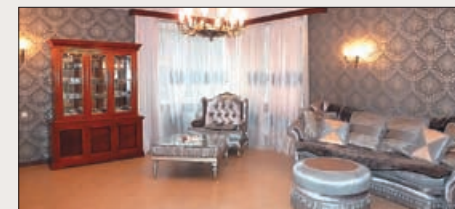
Квартира на «Маяковской».
Просторная 4-комнатная квартира в центре Москвы!
Улица Чайнова, 10. Знаменитый Дом композиторов, 1938 г. постройки.
Площадь квартиры 122 кв. м. Хорошее состояние.



Квартира в Хамовниках.
Прекрасная двухуровневая квартира в элитном жилом комплексе в центре Москвы!
510 кв. м, 7 комнат. Панорамный вид, охраняемый паркинг! Современная инженерия.



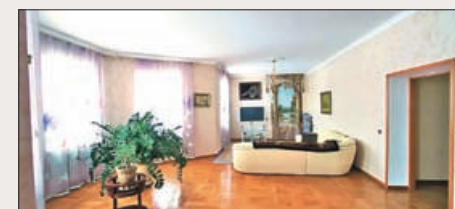
Административное здание, г. Рязань.
Бывшая городская усадьба!
В непосредственной близости от Рязанского Кремля.
Общая площадь: 928 кв. м. Все коммуникации. Планировка помещений кабинетная.



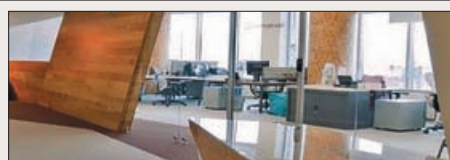
Дом в поселке Снегири.
25 км по Волоколамскому шоссе. Площадь 700 кв. м.
Все коммуникации. Участок 20 соток, сразу за участком лес.



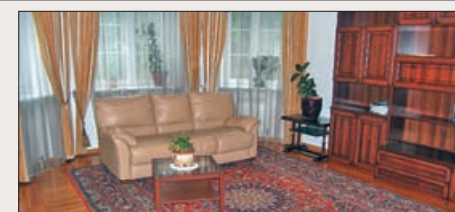
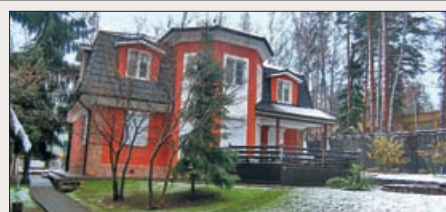
Квартира, г. Тула. 5-комнатная квартира.
9/9-этажного престижного кирпичного дома в самом центре города. 95/65/8,2.
Имеется технический этаж. Все комнаты изолированы. Две лоджии, темная комната. Санузел раздельный, телефон, домофон. Панорамный вид на храм. Развитая инфраструктура.



Дом в поселке Абрамцево.
Балашихинский район.
1 км от МКАД! В непосредственной близости парк Лосиный Остров.
Площадь 625 кв. м, все коммуникации. Участок 15 соток.



Бизнес-центр на северо-востоке Москвы (класс В+).
Расположение: северо-восток Москвы, в 5 минутах ходьбы от метро, рядом живописный парк. Площадь: общая 17 000 кв. м, 12 100 — арендная площадь, 3900 кв. м — парковка, 1000 м — технические помещения. Земельный участок около 0,8 га.
Здание новой постройки (введено в эксплуатацию во второй половине 2012 года), отделка — материалами класса А, отличные инженерные системы.



Дом в поселке Снегири.
25 км по Волоколамскому шоссе. Площадь 240 кв. м.
Центральные коммуникации. Участок 26 соток, баня, беседка.



Земельные участки

Направление	Площадь	Целевое назначение
Киевское ш., 22 км	81,57 га	индивидуальное жилищное строительство
Киевское ш., 23 км	58,99 га	индивидуальное жилищное строительство
Киевское ш., 23 км	40,90 га	индивидуальное жилищное строительство
Пятницкое ш., 17 км	117,5 га	индивидуальное жилищное строительство
Волоколамский район	6,64 га	промышленная и производственная деятельность
г. Калязино	3,08 га	промышленная и производственная деятельность

ПРОДАЕТСЯ ДОМ площадь 600 м²

с видом на москва-реку

ПМЖ
Михайловская слобода
все коммуникации
участок 23 сотки
хорошие соседи

20 км от МКАД по новорязанскому ш.

8(903) 799-13-30

ВНИМАНИЕ!

Готовится к выпуску очередной номер приложения «Инвестиции и недвижимость». Мы приглашаем всех, кто заинтересован в продаже и покупке недвижимости, разместить в нем информацию об объектах недвижимости, продуктах и услугах, предлагаемых вашей фирмой или частными лицами.

Тел.: 8(499) 152-86-89, 8(499) 152-94-36
e-mail: dsp@ekonomika.ru, www.ideg.ru/dsp/