



Fineartapart.com

ИНВЕСТИЦИИ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Продукт - “Refurbishment”

Основанная цель проекта создание ликвидного продукта на базе дисконтированного предложения на вторичном рынке в центре Москвы.

Целевым сегментом являются квартиры в до-революционных домах расположенных в пределах границ Садового кольца. При этом для инвесторов заинтересованных в более крупных объемах можно рассматривать «conversions» административных зданий от 250 до 2500 кв.м.

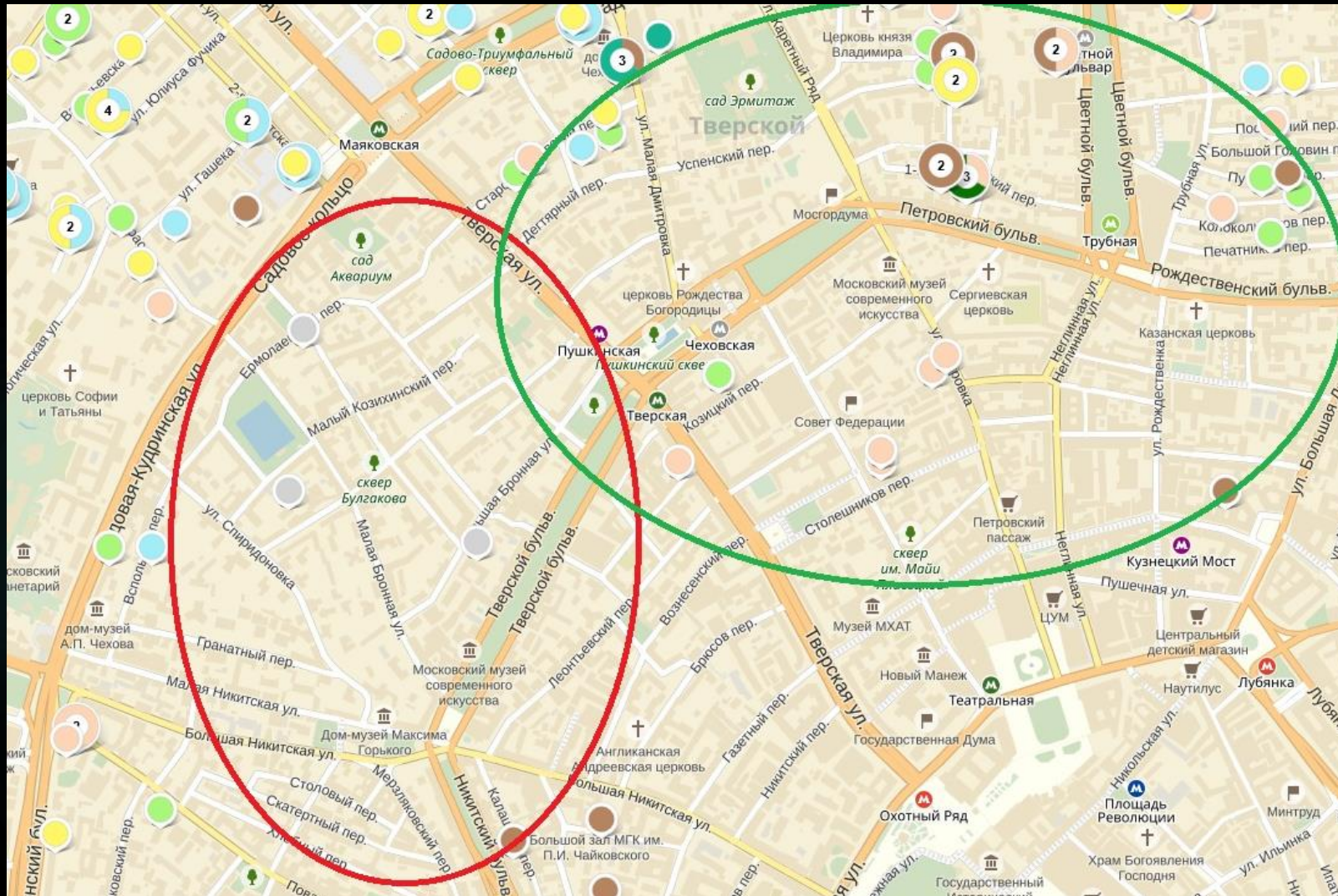
Основной стратегией для инвестора до момента перепродажи является краткосрочная сдача в аренду через сформированный бренд «Fineartapart».

Целевая аудитория иностранные туристы и бизнесмены, люди в креативных индустриях которые приезжающие в Москву в командировки.

- Средняя месячная аренда в долларах от \$2500 до \$3300 в месяц на продукт площадью от 40 до 70 кв.м.
- Средняя заполняемость выше 90%
- Годовой арендный поток на кв.м. 50 метровой квартиры в рубля при среднем курсе 65 за USD в среднем от 35 000 до 40 000 рублей (показатель для премиального офиса класса А)

Оптимальная налоговая нагрузка путем сдачи через ИП на упрощенной системе налогообложения.

Продукт – Локация залог успеха



Наиболее привлекательным географическим сегментом является Северная часть Москвы от Тверской до Сретенской улицы. Патриаршие пруды уже фактически заняла нишу в качестве некоего Московского Soho, натуральное расширение данного района внутри Садового кольца будет двигаться именно в эту сторону. Также интересны улицы с хорошо развитой торговой инфраструктурой как Покровка, Петровка, Маросейка, Кузнецкий Мост, и тд.

Карта с предложением продажи квартир до 400 000 р за кв.м. (источник ЦИАН)

Обоснование инвестиций

- ▶ На сегодняшний день самый перспективный и безопасный целевой сегмент для инвестиций в недвижимость в Москве является центр города (в пределах Садового кольца)
- ▶ Процесс ре-урбанизации в центре происходит медленно но неумолимо. Фактический пример данного процесса Патриаршие пруды.
- ▶ Собянинская программа реконструкции центра несмотря на определенные проблемы для жителей, создает более высокое качество жизни в центре и одновременно делает центр города менее доступный для мало имущих слоев населения.
- ▶ По нашим прогнозам в течении следующих 3-5 лет в центре фактически не останется коммунальных квартир при этом запрос покупателей уровня upper middle класс на проживание в центре будет только увеличиваться.
- ▶ Также с большой вероятностью, несмотря на уверения властей, въезд в центр города станет платным еще более влияя на восприятие центра в качестве некой эксклюзивной зоны проживания.
- ▶ Несмотря на то что 2016 стал рекордным по количеству новых объектов строительства в историческом центре общее количество нового предложения не превышает 1000 квартир. С учетом таких незначительных темпов роста предложения в самом востребованном сегменте – refurbished apartments будут представлять значительную часть предложения от общего объема в центре для будущих приобретателей квартир (в рамках нашего exit strategy).

Timing – Время покупать

Мониторинг цен и предложения в сегментах Тверского и Мещанского района в целевых локациях внутри Садового кольца приводит к выводу что самое дно ценового рублевого предложения было достигнуто в 2-й половине 2015 г. Фактически все ликвидные предложения на площади менее 80 метров с ценами ниже 300 000 рублей уходят с рынка).



Центральный округ – динамика цен на квартиры

Средний уровень цен на квартиры в Центральном округе ([индекс стоимости жилья](#) округа): **367 236** руб. за кв.м.
Позиция в рейтинге округов по среднему уровню цен на квартиры:
Сравнение со среднемосковским уровнем цен на квартиры: **Выше** среднемосковского уровня цен на квартиры на **111,2%**

Timing – Время покупать

- ▶ В 2016 году падение ВВП значительно сократилось и с учетом стабилизации цен на нефть и относительного понижения геополитических рисков связанных с Украиной и Турцией, а также желанием Евросоюза ослабить санкции. На сегодняшний день есть все основания ожидать стабилизации экономики и возвращения к небольшому росту уже в 2017 г.
- ▶ По нашим прогнозам ближайшие 2 - 3 квартала станут последней возможностью для инвесторов приобрести продукт с существенным дисконтом от докризисных долларовых цен.

Немного о Fineartapart

Fineartapart – это отремонтированные квартиры с интерьерами выполненными в стиле лофт гармонично сочетающиеся с архитектурой домов конца 19 началом 20-го века. Вся линейка предложения расположена в удобной для целевой аудитории локации (пешей доступности от центра).

Fineartapart работает на Московском рынке с 2014 г.

На сегодняшний день под управлением Fineartapart находятся 5 квартир.

Заполняемость арендаторами составляет свыше 90% в месяц.

Ниже ссылки о проекте:

- ▶ www.fineartapart.com
- ▶ <http://www.the-village.ru/village/home/apartments/173981-kvartira-studiya-na-trubnoy>
- ▶ <http://www.inmyroom.ru/posts/8888-kak-sozdat-sovremenny-interer-v-starom-dome-realnyy-primer>

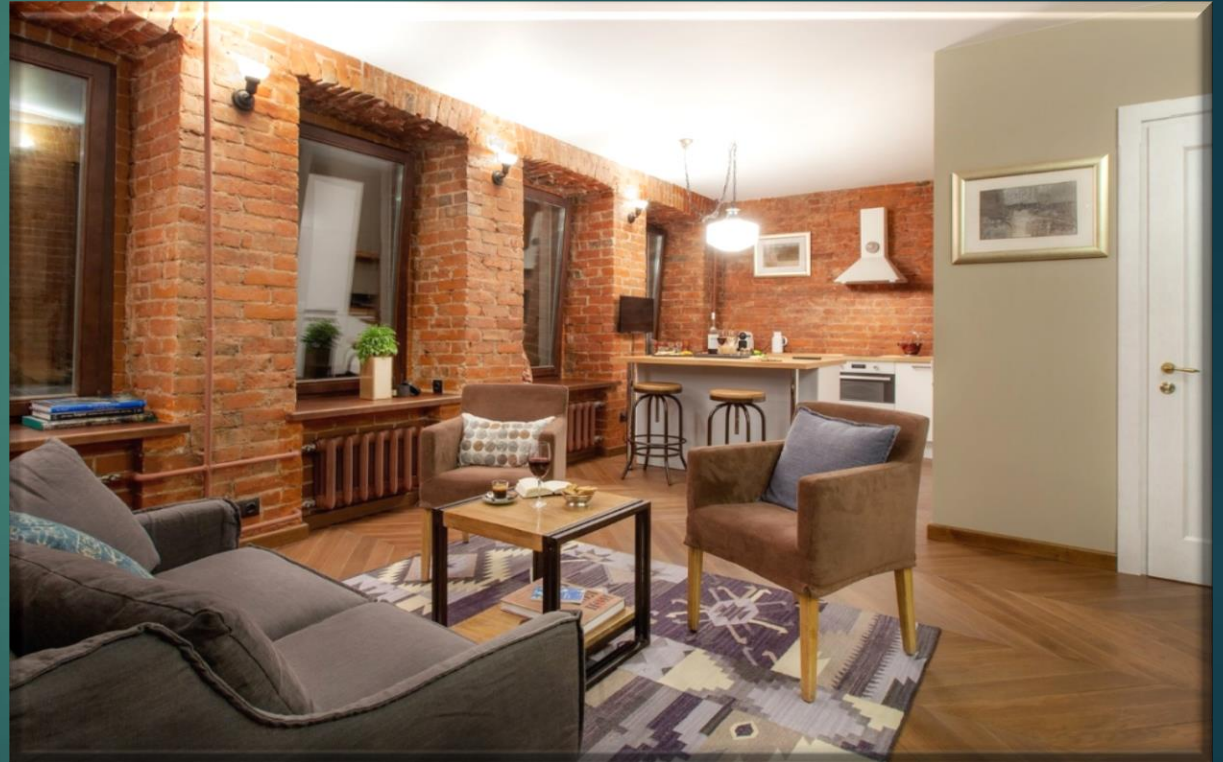
Структура взаимодействия с инвесторами

- ▶ Вознаграждение за выбор продукта 2,5% от суммы сделки.
 - ▶ Это включает переговоры и полное сопровождение сделки, включая юридическое.
- ▶ \$10,000 (fixed fee) сопровождение стройки
 - ▶ планировка
 - ▶ выбор материалов
 - ▶ выбор мебели и предметов интерьера
 - ▶ надзор над подрядчиком
 - ▶ полное сопровождение стройки под ключ
 - ▶ задача достичь максимально быстрого результата что бы продукт начал приносить доход в минимальны сроки с момента приобретения
- ▶ Сдача через fineartapart
 - ▶ 20% от арендного потока (за вычетом расходов).

Пример продукта - До



Пример продукта - После



Расчет доходности (pre-tax)

	Покупка		курс	Продажа		Аренда	
Кв.м.	55		65	55		365	
Цена кв.м.	300 000,00р.	\$ 4 615,38		\$ 8 500,00		Цена в день	\$ 115,00
Цена	16 500 000,00р.	\$ 253 846,15		\$ 467 500,00		В год	\$ 41 975,00
Коммисия	412 500,00р.			\$ -14 025,00		Срок сдачи (лет)	3
Ремонт	5 500 000,00р.		Всего	\$ 453 475,00			\$ 125 925,00
Сопровождение стройки	650 000,00р.					Простой	\$ 18 888,75
Итого	23 062 500,00р.	\$ 354 807,69				20% Управление	\$ 25 185,00
			Всего	\$ 535 326,25		Доход	\$ 81 851,25
			Доход	\$ 180 518,56			
			Возврат	51%			