

Инвестиционное предложение по проектам REIT

О группе Blackshield Capital

2019

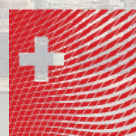
Blackshield Capital – швейцарский мультисемейный офис, специализирующийся на оказании комплексных услуг для состоятельных клиентов и компаний из Восточной Европы, включая:

- Управление активами,
- Корпоративные финансы и консалтинг,
- Мультисемейный офис,
- Прямые инвестиции, структурирование активов и сделок.

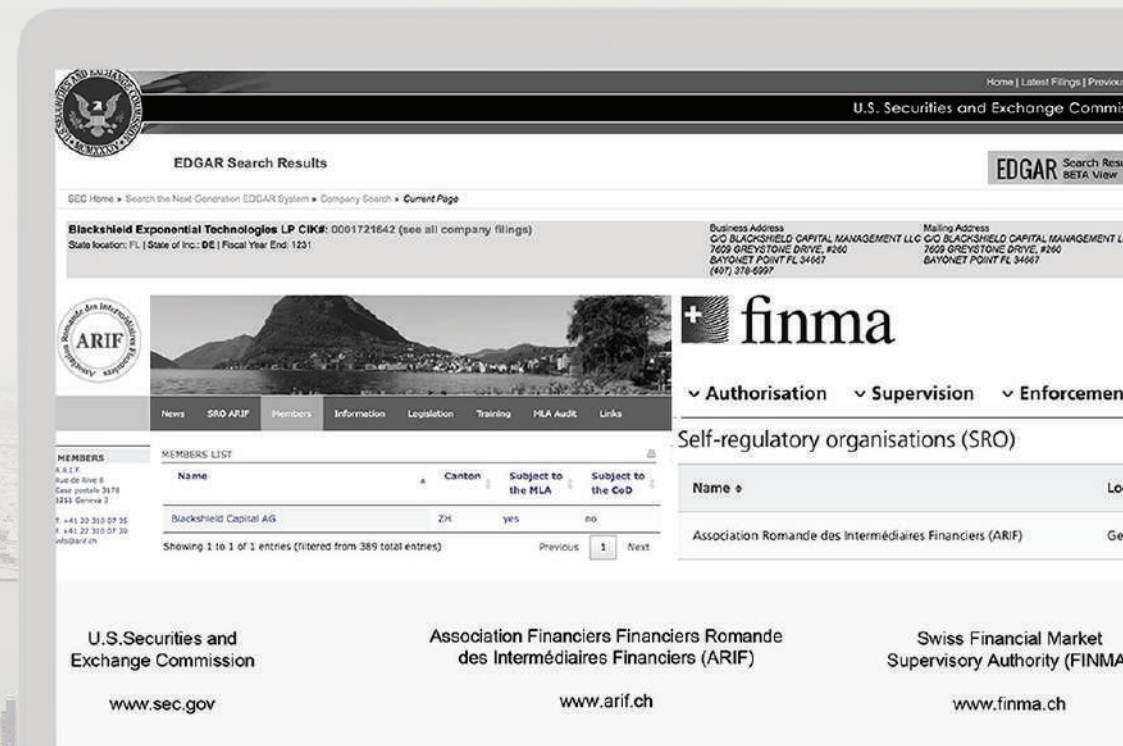
Клиентская база компании насчитывает более 50 активных клиентов и более 100 прямых контактов.

Средний размер счета клиента в управлении активами превышает 5 млн. долларов.

Команда консультантов имеет опыт работы в крупнейших европейских финансовых институтах, а также многолетнюю историю успешных корпоративных сделок в Восточной Европе в различных отраслях.



finma



01/

Потенциальные денежные потоки инвестора

02/

География проектов

03/

Рентная недвижимость

04/

(Ре)девелопмент

05/

REIT

06/

Факторы инвестиционной привлекательности

07/

Этапы инвестиционного процесса

08/

Используемые технологии

09/

Обзор портфолио

Потенциальные денежные потоки инвестора

01

Долгосрочный рентный доход за счет инвестиций в объекты недвижимости

02

Создание добавленной стоимости капитала за счет (ре)девелопмента проектов

03

Приумножение капитала за счет инвестиций в акции фондов REIT и стабильная генерация дивидендного потока

География проектов

Великобритания

Большое и растущее население

- 66 млн человек (топ-3 среди стран Европы)
- Темпы роста сравнимы с периодом послевоенного бэбибума и периодом расширения ЕС в 2004 году

Крупная растущая экономика

- 5-ая экономика мира по ВВП (3.3% мирового ВВП) со стабильным ростом от 2% в год
- Темп роста доходов населения превышает уровень инфляции в стране

Высокая занятость

- Рекордно низкая безработица (с 1975 года) – 4.0%

Дефицит ввода нового жилья порядка 250 тыс. единиц в год. В среднем 50% студентов не имеют доступа к студенческому жилью

Польша

Устойчивая экономика

- Единственная страна в Европе, продемонстрировавшая рост ВВП во время предыдущего глобального экономического спада
- Выгодное расположение на пересечении многочисленных транс-европейских транспортных коридоров
- Прозрачная правовая система
- Широкие возможности привлечения долгового финансирования

Высокий спрос на качественную современную коммерческую недвижимость и инфраструктуру

Доходность инвестиций превышает показатели стран Западной Европы до 2-х базисных пунктов для премиум объектов

Чехия

Благоприятные условия для инвестиционной деятельности

- Исторически сбалансированная внутренняя и внешняя политика
- Благоприятный регуляторный климат, низкие налоги: на приобретение недвижимости – 4%, на прибыль – 19%, подоходный – 15%, а НДС с продажи реконструированного жилья не взимается
- Развитая инфраструктура, публичный доступ к торговому реестру и земельному кадастру
- Высокий спрос как на жилую, так и на коммерческую недвижимость, продажа недвижимости иностранным инвесторам осуществляется на равных с гражданами Чехии основаниях

Доступное банковское финансирование

- Строительные кредиты – от 3.5% годовых
- Ипотека для иностранных покупателей – от 2% годовых

Рентная недвижимость

Преимущества стратегии:

- Инвестиционный фокус на высококачественные или недооцененные объекты недвижимости со стабильной доходностью (обеспеченной долгосрочными договорами аренды) от 6% годовых и высоким потенциалом роста стоимости
- Превышение среднерыночных показателей доходности фондов недвижимости при снижении потенциальных рисков вследствие низкой конкуренции и невысокой насыщенности рынка, высокой диверсификации по месторасположению и хорошего качества зданий
- Высокая степень защиты прав инвесторов (собственности)
- Широкий пул международных и локальных арендаторов: Carrefour, Jysk, Mountfield, Kik, Biedronka, CCC, Reserved и др.
- Низкий уровень кредитных ставок – от 1.5 до 5%

Параметры типовых проектов

КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ В ПОРТФЕЛЕ	8
ГЕОГРАФИЯ ПРОЕКТОВ	ПОЛЬША И ЧЕХИЯ
ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ	5,000 – 10,000 M2
ОБЩАЯ АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ ПОРТФЕЛЯ (GLA)	34,218 M2
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД ОБЪЕКТОВ	2.8 МЛН ЕВРО
ДОХОДНОСТЬ	6 – 8% ГОДОВЫХ

Плановая доходность и сроки:



Целевая доходность:
от 6% годовых



Целевая вакантность:
до 5%



Минимальная сумма инвестиции
– EUR 500,000



Срок инвестиций:
5 – 10 лет



LTV*
до 60

*LTV – залоговый коэффициент

(Ре)девелопмент

Преимущества стратегии:

- Удачный (ре)девелопмент дает наибольший прирост капитала. В настоящий момент на устоявшихся рынках происходит большое количество быстрых системных изменений, которые создают возможности для удачного (ре)девелопмента новых форматов, которые более востребованы рынком, примеры: co-working, co-living, mix-use, “live-work-play”, др.
- Инвестиционный фокус на перспективные объекты недвижимости для (ре)девелопмента проектов, ориентированный на создание добавленной стоимости капитала
- Оптимизация затрат за счет проведения экономического анализа проектов, финансового и технического управления объектами
- Привлекательные условия заёмного финансирования

Параметры типовых проектов

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ	ПОРТФОЛИО ИЗ 25+ ПРОЕКТОВ (АКТИВНЫХ И РЕАЛИЗОВАННЫХ)
ГЕОГРАФИЯ ПРОЕКТОВ	20 ПРИГОРОДНЫХ ГОРОДОВ И РЕГИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ АНГИИ: КЕМБРИДЖ, ЛИВЕРПУЛЬ, МАНЧЕСТЕР И ДР.
КОНЕЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТОВ (GDV)	600+ МЛН ФУНТОВ
ИНВЕСТИРСКИЙ КАПИТАЛ	3 – 10 МЛН ФУНТОВ
КОНЕЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА (GDV)	10 – 50 МЛН ФУНТОВ
СРОК РЕАЛИЗАЦИИ	12 – 36 МЕСЯЦЕВ
БАНКОВСКОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ (LTC)	75 – 80%
ДОХОДНОСТЬ	ФАКТИЧЕСКИЙ IRR: ОТ 17.5% ДО 23% ГОДОВЫХ (ОТ 1.19X ДО 1.54X CASH-ON-CASH) ПОСЛЕ ВЫЧЕТА КОМИССИЙ И НАЛОГОВ

Плановая доходность и сроки:



Целевая доходность (net IRR): от 15% годовых



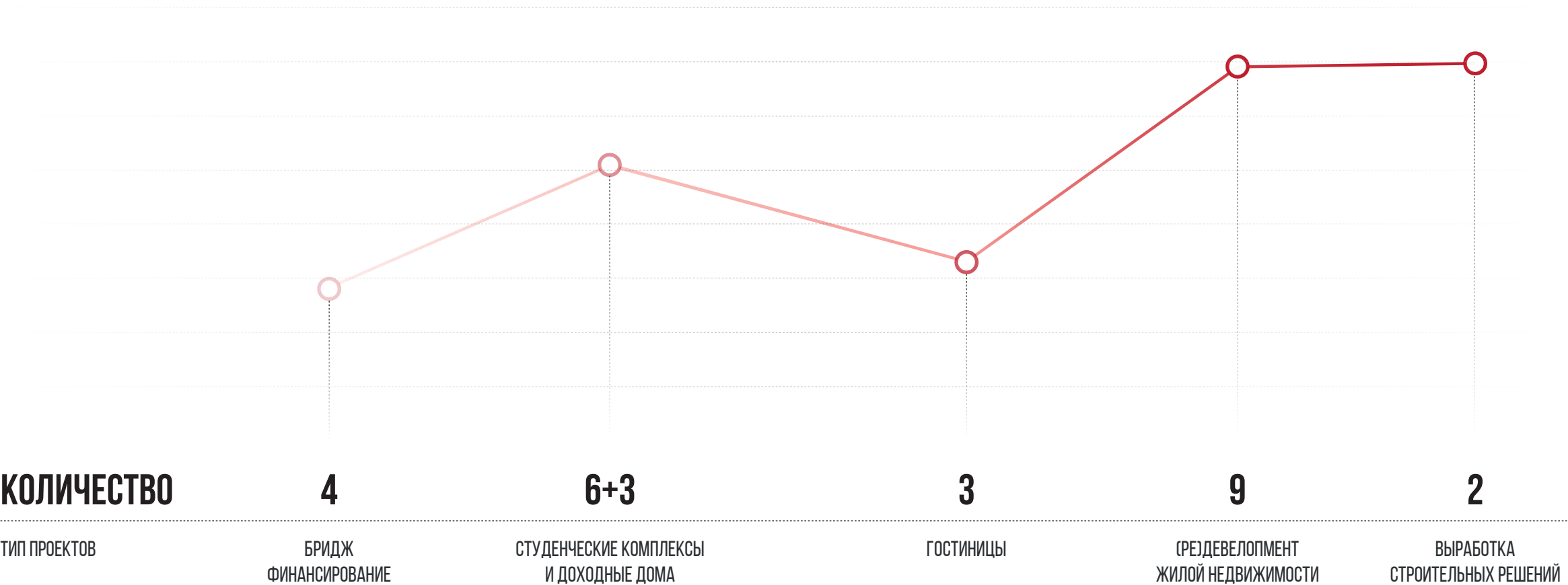
Опцион на продление срока до 2-х лет (для выхода из отдельных проектов)



Срок инвестиций: 2 – 5 лет

(Ре)девелопмент

Уровень риска проектов



REIT

Преимущества стратегии:

- Вложения в акции REIT, инвестиционных фондов, которые приобретают, строят и управляют объектами недвижимости, имеют высокий потенциал роста стоимости
- Доходность портфеля формируется как за счет изменения стоимости акций, так и за счет стабильного потока дивидендов: не менее 90% полученной прибыли REIT распределяют среди акционеров
- Использование данной стратегии улучшает показатели диверсификации в контексте общего инвестиционного портфеля
- В отличие от приобретения и продажи объектов недвижимости, акции REIT характеризуются большей ликвидностью, предоставляя инвесторам возможность финансирования личных проектов

Плановая доходность и сроки:



Целевая доходность
стратегии:
21.3% годовых



Инвестиции
в крупные фонды
REIT



5 компаний
в портфеле



Регулярный дивидендный
поток: дивидендная
доходность 4%



Базовая валюта
USD



Среднемесячная
волатильность:
4.4%



Рекомендуемые
сроки инвестирования
в портфель – от 4 – 5 лет

Историческая доходность



Факторы инвестиционной привлекательности



Опытная управляющая команда

Менеджмент Компании успешно зарекомендовал себя в таких областях, как:

- повышение доходности активов;
- поиск и анализ инвестиций;
- структурирование инвестиций с целью повышения инвестиционной привлекательности;
- снижение рисков;
- обеспечение высокой рентабельности, окупаемости инвестиций;
- сохранение конкурентного преимущества на рынке



Обеспечение ликвидности

Сочетание трех классов активов:

- рентная недвижимость;
- (ре)девелопмент проекты;
- акции фондов REIT, предоставляют инвестору необходимую ликвидность для финансирования личных целей



Гибкость при выборе наилучшего предложения

Уникальная инновационная платформа предоставляет возможность

- поиска наилучших инвестиционных возможностей в географии присутствия;
- инвестировать в недвижимость различных классов, как прямо, так и косвенно;
- защитить свой капитал благодаря диверсифицированным вложениям в жилищный сектор, коммерческую и промышленную недвижимость

Факторы инвестиционной привлекательности



Подбор инвестиций

- Определение инвестиционных целей Инвестора, фиксация основных договорённостей
- Поиск инвестиционных возможностей через анализ проектов с помощью уникального AI-инструментария и партнерские сети
- Анализ экономической целесообразности и предварительная юридическая экспертиза
- Проведение переговоров касательно потенциальной сделки



Инвестиционное предложение

Разработка инвестиционного предложения, включая:

- прогноз доходности инвестиций
- потенциальные риски сделки
- комплексную юридическую и налоговую экспертизу
- рекомендации



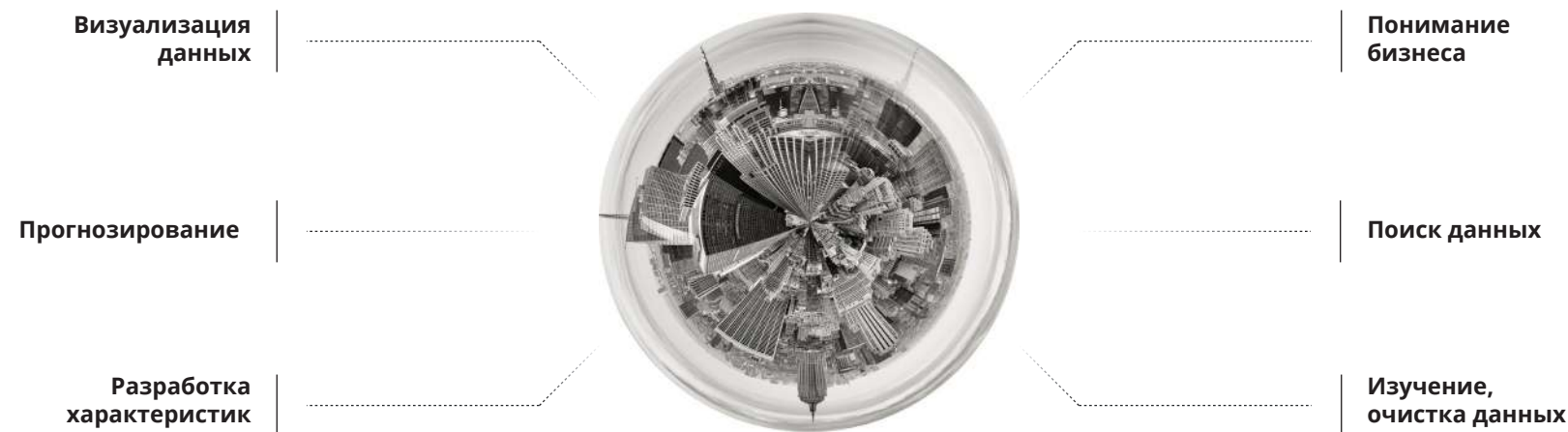
Реализация инвестиции

Принятие инвестиционного предложения при высокой скорости входа/выхода из инвестиции

- Сопровождение сделки
- Управление документооборотом

Используемые технологии

Для подбора и анализа инвестиций используются технологии AI (artificial intelligence) и Data Science:



Определение и получение необходимых данных о текущих и прогнозируемых «изломах» рынка недвижимости (примеры: влияние Brexit, интернет-торговли, урбанизации, миграции, новых технологий, поведения потребителя на разные классы недвижимости)

Структурирование и очистка данных

Использование не только открытых статистических, демографических и регуляторных данных, но и психометрических данных

Анализ данных по запатентованным алгоритмам, которые с увеличением объема анализа совершенствуют точность оценки и прогнозирования

Использование самообучающихся нейронных сетей (machine learning) для прогнозирования вариантов развития экономических, демографических и психометрических факторов на доходность объектов

Поиск наиболее перспективных и недооцененных объектов, на которые эти факторы будут иметь наибольшее влияние

Накопление аналитических данных и мониторинг изменений в режиме 24/7 для определения наилучшего времени выхода из инвестиции

REIT

2019

Портфолио

Обзор портфолио (1/4)

Примеры текущих проектов рентной коммерческой недвижимости в Чехии в рамках партнерской программы:

Острава, Centro Ostrava Retail Park



ОБЪЕКТ

- Общая арендуемая площадь (GLA)
- Площадь земельного участка
- Средневзвешенный неистекший срок аренды (WAULT)
- Вакантность
- Ключевые финансовые показатели

РИТЕЙЛ ПАРК CENTRO OSTRAVA (КОЛИЧЕСТВО ПАРКОМЕСТ – 284)

7,699 м2
29,877 м2, право собственности
3.6 (по состоянию на 1 декабря 2018)
0%
Годовой арендный доход: EUR 739,000;
средняя арендная ставка: 8.2 EUR/м2;
средняя стоимость обслуживания: 1.34 EUR/м2;
shortfall: 0;
чистый операционный доход: EUR 739,000;
динамика товарооборота (2018): +12.0%

Мост, Most Retail Park



ОБЪЕКТ

- Общая арендуемая площадь (GLA)
- Площадь земельного участка
- Средневзвешенный неистекший срок аренды (WAULT)
- Вакантность
- Ключевые финансовые показатели

РИТЕЙЛ ПАРК MOST (КОЛИЧЕСТВО ПАРКОМЕСТ – 175)

6,471 м2
20,000 м2, право собственности
6.9 лет (по состоянию на 1 декабря 2018)
6%
Годовой арендный доход: EUR 555,000;
средняя арендная ставка: 6.3 EUR/м2;
средняя стоимость обслуживания: 1.44 EUR/м2;
shortfall: 0;
чистый операционный доход: EUR 555,000;
динамика товарооборота (2018): +7.3%

Обзор портфолио (2/4)

Примеры текущих проектов рентной коммерческой недвижимости в Польше в рамках партнерской программы:

Згоржелец, Eden Shopping Park



ОБЪЕКТ

- Общая арендуемая площадь (GLA)
- Площадь земельного участка
- Средневзвешенный неистекший срок аренды (WAULT)
- Вакантность
- Ключевые финансовые показатели

ТОРГОВЫЙ ПАРК EDEN (КОЛИЧЕСТВО ПАРКОМЕСТ – 318)

9,522 м2
33,194 м2, право собственности
4.5 лет (по состоянию на 1 декабря 2018)
0%
Годовой арендный доход: EUR 669,000;
средняя арендная ставка: 5.72 EUR/м2;
средняя стоимость обслуживания: 1.93 EUR/м2;
shortfall: EUR 99,000;
чистый операционный доход: EUR 570,000

Сандомир, Galeria Sandomierz



ОБЪЕКТ

- Общая арендуемая площадь (GLA)
- Площадь земельного участка
- Средневзвешенный неистекший срок аренды (WAULT)
- Вакантность
- Ключевые финансовые показатели

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР GALERIA SANDOMIERZ (КОЛИЧЕСТВО ПАРКОМЕСТ – 140)

4,400 м2
1.28 га, право собственности, право пользования
3.7 лет (по состоянию на 1 декабря 2018)
0%
Годовой арендный доход: EUR 619,000;
средняя арендная ставка: 11.98 EUR/м2;
средняя стоимость обслуживания: 3.71 EUR/м2;
shortfall: EUR 55,000;
чистый операционный доход: EUR 564,000;
динамика товарооборота в 2018: +6.2%

Обзор портфолио (3/4)

Примеры текущих проектов девелопмента гостиниц в Великобритании в рамках партнерской программы:

СЛАУ



ОБЪЕКТ

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ОФИСНОГО ЗДАНИЯ В АПАРТАМЕНТЫ (30 АПАРТАМЕНТОВ)

- Срок
- Валовая стоимость проекта
- Фактическая доходность для инвестора
- Выход

29 месяцев
7 млн фунтов
23% годовых, 1.54x
Розничная продажа через локальные агентства недвижимости

Ноттингем



ОБЪЕКТ

БРИДЖ-КРЕДИТ В ЗАЛОГ УЧАСТКА С РАЗРЕШЕНИЕМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (350 АПАРТАМЕНТОВ)

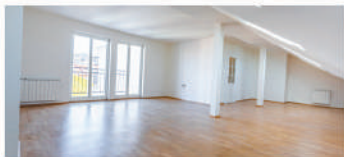
- Срок
- Валовая стоимость проекта
- Фактическая доходность для инвестора
- Выход

13 месяцев
43.5 млн фунтов
17.5% годовых, 1.19x
Форвардная продажа институциональному инвестору

Обзор портфолио (4/4)

Примеры текущих проектов редевелопмента в Чехии в рамках партнерской программы:

Прага, Ferdinand Palace



ОБЪЕКТ

ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЧЕХИИ FERDINAND PALACE

• Срок	21 мес.
• Стоимость покупки объекта	4 млн евро
• Стоимость реконструкции и сопутствующих расходов	2 млн евро
• Площадь объекта	1,506.9 м2
• Цена покупки, евро/м2	2,808 евро
• Средняя цена продажи, евро/м2	6,902 евро
• Доходность	ROI, годовых инвестора: 20% (после вычета комиссий и налогов)

Правовая информация

Настоящий материал имеет исключительно информационное значение, не предназначен и не должен трактоваться как реклама каких-либо услуг на территории соответствующей юрисдикции. Группа «Blackshield» и/или ее аффилированные лица, консультанты, директора, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала, не дают никаких заверений или гарантий в отношении справедливости, достоверности или полноты информации, содержащейся в настоящем материале, в том числе без ограничения в отношении фактической информации, полученной из общедоступных источников, которые группа «Blackshield» сочла надежными; и не несут ответственность за возможные последствия использования клиентами информации, содержащейся в материале, а также применимости настоящего материала для конкретных целей и задач получателя настоящего материала. Настоящий материал не является и не может быть рассмотрен в качестве стратегической, инвестиционной, финансовой, юридической, налоговой и/или иной консультации. Информация, представленная в настоящем материале, может изменяться, уточняться, пересматриваться и дополняться без обязанности группы «Blackshield» уведомлять получателя настоящего материала о таких изменениях, уточнениях и дополнениях.

Настоящий материал не является предложением заключить договор (офертой) оказания услуг или какой-либо иной договор, а также не является аналитическим материалом. Оказание услуг группой «Blackshield» осуществляется исключительно на основе договора, заключаемого с клиентом в соответствии с применимым законодательством. Группа «Blackshield» не будет предоставлять услуги какому-либо потенциальному клиенту, если такая деятельность будет противоречить применимому законодательству, которым регулируется деятельность такого клиента.

Понятие «Blackshield», используемое в настоящем материале, относится к нескольким независимым компаниям, действующим под торговой маркой «Blackshield». Вне зависимости от любых иных утверждений содержащихся в настоящем материале, факт осуществления деятельности под торговой маркой «Blackshield» не является основанием для признания указанных компаний (всех или каких-либо из них) аффилированными лицами, членами одной группы лиц, членами простого товарищества, компаниями, связанными агентскими отношениями, дочерними или зависимыми компаниями, либо основанием для признания факта создания налогового представительства какой-либо из указанных компаний в юрисдикции иной, чем та, в которой такая компания была создана, зарегистрирована и осуществляет деятельность. Каждая из указанных компаний является самостоятельным юридическим лицом, самостоятельно несет ответственность по всем своим обязательствам и не несет ответственности за деятельность каких-либо иных компаний, в том числе по их контрактным и/или иным обязательствам.

M. J. Blackshield



Наши партнёры в Европе и Азии:



Инвестируйте капитал вместе с нами
и мы увеличим его для вас

+1 (407) 378-6997
info@blackshield.fund