

**Технологии создания
инвестиционного проекта в
сегменте складской
недвижимости: инструкция для
брокеров в регионах**

**Получение вознаграждения
через 6 и 20 мес.**



Выбор продукта

- Забыть торговую
- Забыть офисную
- Оставить жилую
- Только индустриальная
- Только склады
- Только класс А+



Основные этапы создания продукта

- Выбор города
- Выбор инвестора / партнера
- Поиск арендатора
- LOI | логроллинг
- Подписание фьючерса
- Строительство
- Передача объекта
- Получение вознаграждения



Сроки создания

- Предварительная фаза -1 мес
- Переговорная фаза – 2 мес
- Контрактная фаза – 3 мес
- ЗУ, ТУ, РНС, строит-во, ЕГРН – 14 мес.



Выбор города

площадь
от 8.000 м²
до 120.000 м²

класс



Выбор инвестора / партнера

- Локальный инвестор
- Профессиональный инвестор
- Институциональный инвестор

5-9
ОКТАБРЯ



Поиск арендатора

- Рентлист
- Анализ и прямое предложение
- Покупка
- Через партнеров
- Интернет технологии



Подписание LOI

- Только использование опыта
- Нанять профессиональных юристов
- Быть в материале
- Протоколы и конфколы
- Дорожные карты и follow up
- LOI не самоцель а этап



Подписание фьючерса

- BTS | BTR – проблема в названии
- ДАБНВ
- ПДА-ДДА
- Сроки – этапы – наполнение
- Группы принятия решений
- Лидеры черного мнения
- Тайминг и цель по Ганту



Строительство

- ЗУ – long | short | final
- ГПЗУ + ТУ (техзаказ)
- Проект – экспертиза - РНС
- Генподряд - тендер
- Готовая вещь - тендер
- ЗОС – АВЭ - ЕГРН
- АД – ДДА - АПП



Передача объекта

- ТЗ - ЗОС
- АВЭ
- АД
- ЕГРН
- ДДА
- АПП
- Регистрация ДДА
- Каникулы
- Начало аренды



Получение АВ

- Акт
- Счет
- АВ



Инвестиция с гарантированным возвратом и доходностью. Владение готовым зданием - склад класса А

площадь
от 8.000 м²
до 120.000 м²

класс

A

Вариант 1



Строить и владеть

Вариант 2



Подписывается Предварительный договор аренды будущей недвижимости



Для инвестора строит опытный девелопер, сдает в эксплуатацию недвижимость



Регистрируется договор аренды



Объект передается инвесторы



Технология

- 1 Инвестор принимает решение об инвестиции
- 2 Заключение договора об оказании услуг с консультантом
- 3 Проработка финансово модели
- 4 Одновременное подписание ПДА с приложением ДДА, ДКПБНВ
- 5 Выдача БГ (либо проектное финансирование) - в зависимости от гарантий
- 6 Строительство и сдача в эксплуатацию, получение ЕГРН
- 7 Регистрация ДДА
- 8 Владение, эксплуатация (при необходимости организовывается консультантом), возврат инвестиции

Окупаемость PBP

7 – 9,5 лет

Чек инвестиции

0,6 млрд – 2,0 млрд

Без заемного капитала

0,2 млрд – 0,7 млрд

С банковским финансированием

Арендаторы

- Международные компании
- Российские сетевые компания
- FMCG
- DIY
- Логистический компании
- Прочее

Контакты

- Акт
- Счет
- АВ