

# Как привлечь инвестора в Ваш проект по недвижимости

Курс Доходная Недвижимость 2.0

# Моя история

- Я – успешный инвестор
- Мой опыт инвестирования стартовал в Москве и МО
- Мой опыт бизнеса в Москве (магазин авторских подарков и дизайн-студия)
- Моё обучение у Наташи Закхайм → выбор своей стратегии и переезд в Киев



# Мои активы:

## 7 инвестиционных объектов

### 1. Мини-отель на 6 студий «Студии вашего настроения»



## 2. Однокомнатная квартира поделена на 2 студии:



Весенняя Свежесть



Оранжевое Счастье

3. Одноушки перепланированы в двушки – и под них взяты кредиты на приобретение других объектов недвижимости

Общий доход с действующих объектов составляет  
**2000** долларов

# АКТИВЫ В ПРОЦЕССЕ ЗАПУСКА

- 1 квартира в процессе ремонта
- 2 квартиры – уже поделены на студии самим застройщиком в процессе строительства. На выходе будет еще 4 студии.



# Моя стратегия – работа с инвестором

Это СТУПЕНЬ, на которую рано или поздно приходит ЛЮБОЙ инвестор с идеей на пути своего становления (приумножения капитала).

## Важно различать:

- Инвестор с идеей – тот, кто ищет деньги и тот, кто обладает знаниями, навыками, временем
- Инвестор с деньгами – тот, кто имеет деньги, и ищет способы их выгодного и малорискового вложения





# Кому подойдет стратегия с привлечением инвестора?

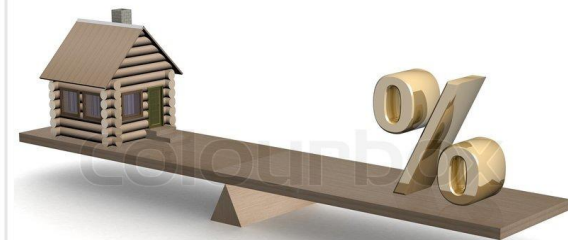
- Новичку, у которого нет работы и нет возможности взять ипотеку (работа чужими деньгами, но не банковскими)
- Продвинутому – если уже есть объекты, но сильная закредитованность
- Собственнику недвижимости, который хочет ее улучшить, трансформировать в доходный объект, но не имеет на это средств, и не знает, что с ней делать



# Суть стратегии «работа с инвестором»

Составление четкого, пошагового плана:

1. Описание объекта (для чего ищем инвестиции)
2. Выгодность вашего предложения на фоне других, имеющихся инвестиционных инструментов
3. Схема финансирования:
  - \* финансирование идеи (например, продажа на фазе проекта)
  - \* финансирование проекта (превращение обычного объекта в доходный)
4. Выбор вариантов сотрудничества с инвестором
  - \* схема «Капитал + Дивиденды»
  - \* схема «Капитал + Прибыль»
  - \* схема «Капитал + Дивиденды + Прибыль»





# Схема: Капитал + Дивиденты(%)

Вы – автор  
проекта вложения:  
время, навыки,  
знания, др.  
ресурсы

- Доля в собственности
- Доход от аренды

Инвестор,  
вложения: деньги

- Капитал (вложенные средства)
- % за пользование капиталом

# Схема: Капитал + Прибыль

Вы - автор проекта,  
вложения: время,  
знания, навыки,  
деньги, др. ресурсы

- Доля в собственности
- Прибыль от продажи доли

Инвестор.  
Вложения: деньги

- Доля в собственности
- Прибыль от продажи доли

# Схема Капитал + Прибыль + Дивиденды (%)

Вы – автор проекта.  
Вложения – деньги,  
время, навыки, др.  
ресурсы

- Доля в собственности – приносит доход от аренды
- Доля в собственности – продажа. Прибыль от продажи доли в объекте

Инвестор.  
Вложения: деньги,  
др. ресурсы

- Доля в собственности – приносит доход от аренды
- Доля в собственности – продажа. Прибыль от продажи доли в объекте

# Риски – анализ рисков

- Категории:
- 1. риски на которые мы НЕ можем повлиять – политические, экономические, природные, погодные
- 2. Риски на которые мы МОЖЕМ повлиять – наши внутренние риски, связанные с нашей деятельностью

# Юридическая база стратегии

1. Договор купли-продажи долей
2. Договор о согласии всех участников на продажу долей каждого из участников
3. Договор оказания услуг (с нами как с ИП, в случае, если мы делаем на объекте инвесторский ремонт и все услуги, которые мы оказываем). В этом договоре указывается - «с правом привлечения третьих лиц»
4. Договор управления объектом, если после реализации сами занимаемся сдачей его в аренду
5. Договор займа - в случае, если деньги берутся в долг , то описываются условия их возврата

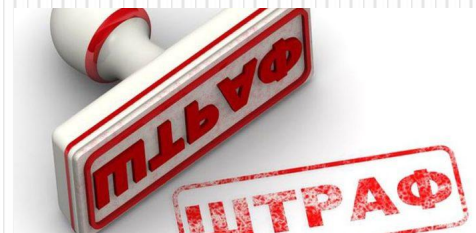
# Варианты выхода из сделки



Вариант 1 - Продажа долей - все продали свои доли и разошлись

Вариант 2 - Продажа доли, приносящей доход от аренды  
(продажа доли собственности, переход права собственности, и  
переход дохода от аренды к новому собственнику)

Преждевременный выход  
из сделки – штрафные санкции!!!!!!





# Преимущества данной стратегии

- Получение объекта или его части в собственность без собственных денежных средств – вложения с Вашей стороны: знания, опыт и время.
- Сотрудничество с инвестором БЕЗ возврата «живыми» деньгами. Вы отдаете инвестору его часть долями приобретенной недвижимости. У Вас нет долговых обязательств.
- Возможность реализации нескольких проектов одновременно



*Благодарю за внимание!*

Инвестор Вера Подкорытова