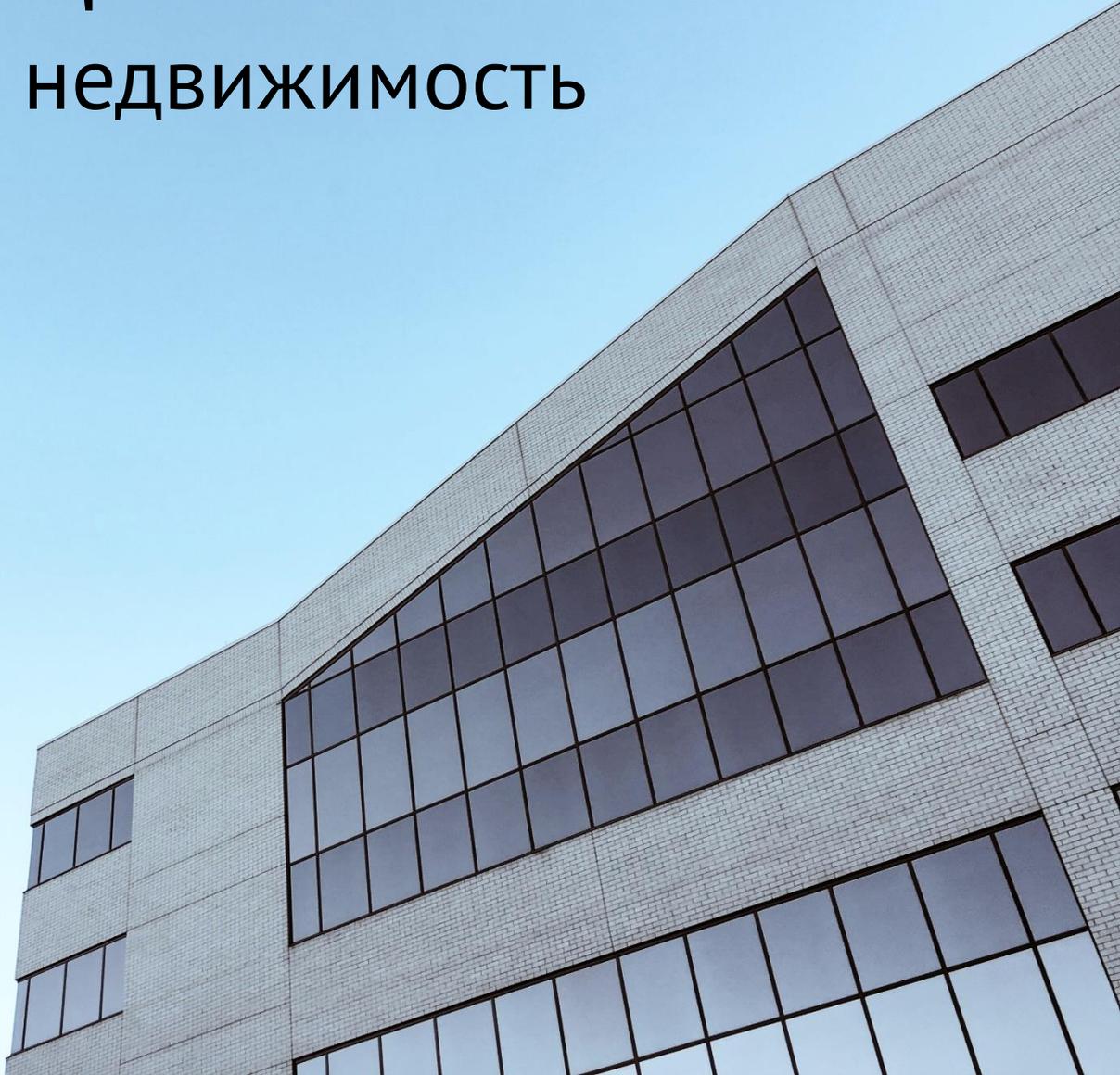


ИНВЕСТИЦИИ в зарубежную недвижимость



Tranio.com
Overseas property





Tranio Capital – международная инвестиционная платформа



2 700 000

посетителей
сайта в год



80 000

объектов в базе



> 900

закрытых
сделок



12

проинвестированных
проектов



800

партнёров по
всему миру



8

офисов в России
и Европе



8

языковых
версий сайта



3 500

статей в ведущих
мировых СМИ



Tranio

Чем живет рынок
недвижимости?



Дешёвые деньги – главный тренд рынка



Низкие ставки по депозитам



Дешевое проектное финансирование



Дешевая ипотека



По данным [ЕЦБ](#) с 2009 по 2018 гг.
было напечатано более 2,7 трлн евро



Когда закончится Эльдорадо?

Никто не знает.

Мы согласны с мнением, что ставки будут расти не быстро.



Какие альтернативы?

Их немного для любого типа инвестиций



Наши рекомендации по недвижимости:

- локации с большим потенциалом
- проекты добавленной стоимости или с апсайдом
- короткий горизонт реализации или длинные арендные контракты
- умеренный леверидж



Основные тенденции



Инвесторы из АТР в 2017 впервые стали мировыми лидерами, но в 2018 Китай ужесточил контроль над движением капитала



Великобритания и Италия – это потенциальные возможности



Германия продолжает привлекать зарубежных инвесторов



Греция: все В-локации выросли в 2 раза, но в Греции по-прежнему есть возможность получить высокую доходность и европейский ВНЖ



Высокая налоговая нагрузка



Что происходит с **русскими** владельцами капитала?

- Рост квалификации
- Рост количества русскоязычных инвесторов в зарубежную недвижимость
- Проблемы с банками (комплаенс и финансирование)
- Отсутствие качественных предложений
- Завышенные ожидания по доходности



Проблема начинающего инвестора

О чем инвестор думает в первую очередь?

✗ Объект недвижимости

О чем инвестору **нужно думать в первую очередь?**

✓ Стратегия

✓ Структура

✓ Команда



Что предлагает рынок?



Арендный бизнес 4% cash on cash или 8% IRR – это реальность

Доходность* от локации и качества объекта

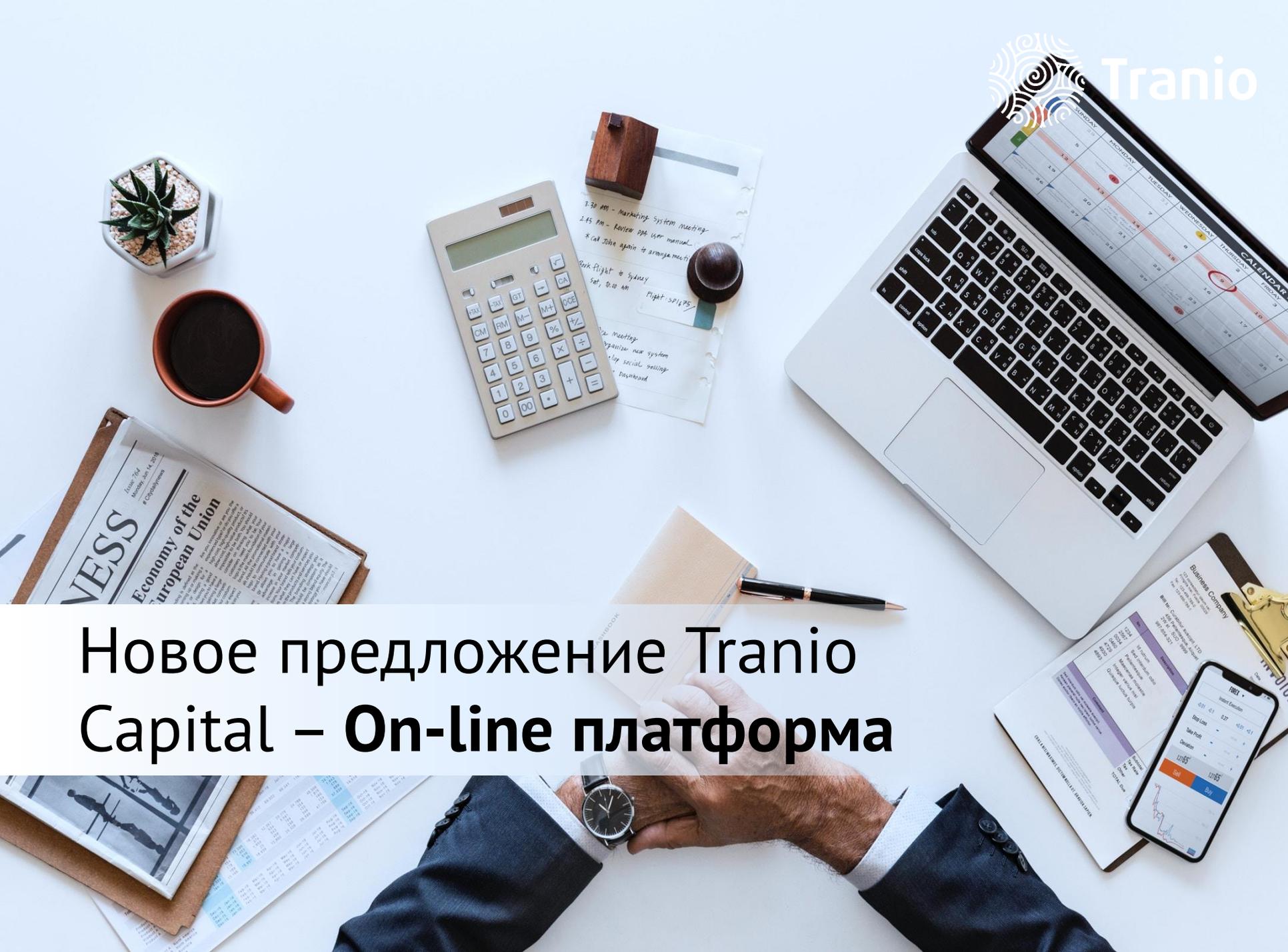
	2,5–3,5%	3,5–4,5%	5,0–6,5%	> 7%
Локация	Центр или близко к важным объектам	Не слишком далеко от центра	Не центральное расположение	Объект требует ремонта или другого активного менеджмента
Состояние объекта	Отличное	Хорошее		
Договор	Долгосрочный	Средний	Скоро истекает	



Девелоперские проекты с доходностью 10-18% годовых после вычета расходов и налогов

	Якорные инвесторы – партнеры проекта	Клубные сделки / Заём девелопера <i>(мезонин или бонды)</i>
Возможность влиять на принятие решений	Да	Нет
Расчет прибыли	Индивидуальные условия	Фиксированный процент + часть прибыли проекта
Инвестиции	От 3 млн €	от 100 тыс. €
Доходность годовых	10-18%	7-14 %

Новое предложение Tranio Capital – On-line платформа





Проблема трансграничных инвестиций

- Временные затраты
- Высокие издержки, которые уменьшают доходность
- Недостаток компетенции в налоговых и юридических вопросах
- Недоступность налоговой оптимизации, структурирования сделок и банковского финансирования при небольшом бюджете

Важные условия решения для инвесторов:

- Скорость
- Защищенность
- Лучшее налоговое решение
- Банковское финансирование на выгодных условиях
- Качество стратегии
- Качество команды
- Адаптированность для иностранца



Решение – собственная on-line платформа Tranio

Цифровая платформа Tranio One-click

Клубные сделки

- Квалифицированные инвесторы
- Инвестиции от € 100 тыс.
- Субординированные займы и участие в капитале

Трансграничный Краудфандинг

- Розничные инвесторы
- Инвестиции от € 1 000
- Проектные облигации



В чем уникальность проекта?

- **Фокус на трансграничных сделках:** инвестировать смогут клиенты из любой страны мира, без ограничений
- **Любой бюджет:** минимальный чек от 1 тыс. €, максимальная сумма не ограничивается
- **Разнообразие проектов:** проекты реконструкции и строительства жилой и коммерческой недвижимости в разных странах
- **Сделки «под ключ»:** Tranіо предоставит полный пакет услуг, включая консультации по всем вопросам, поиск проектов, структурирование сделок, управление арендным потоком, организацию строительных и ремонтных работ, маркетинг и продажи
- **Инвесторы сами решают,** в какие проекты вкладывать средства
- **Опытная команда,** которая умеет находить и продавать проекты за рубежом, а также привлекать клиентов со всего мира



В какие стратегии мы верим?

Инвестиции в:

- микроапартаменты
- жилье для пенсионеров
- различные коворкинги и коливинги, и другие shared economies
- service apartments
- бизнес отели

В правильных, растущих локациях



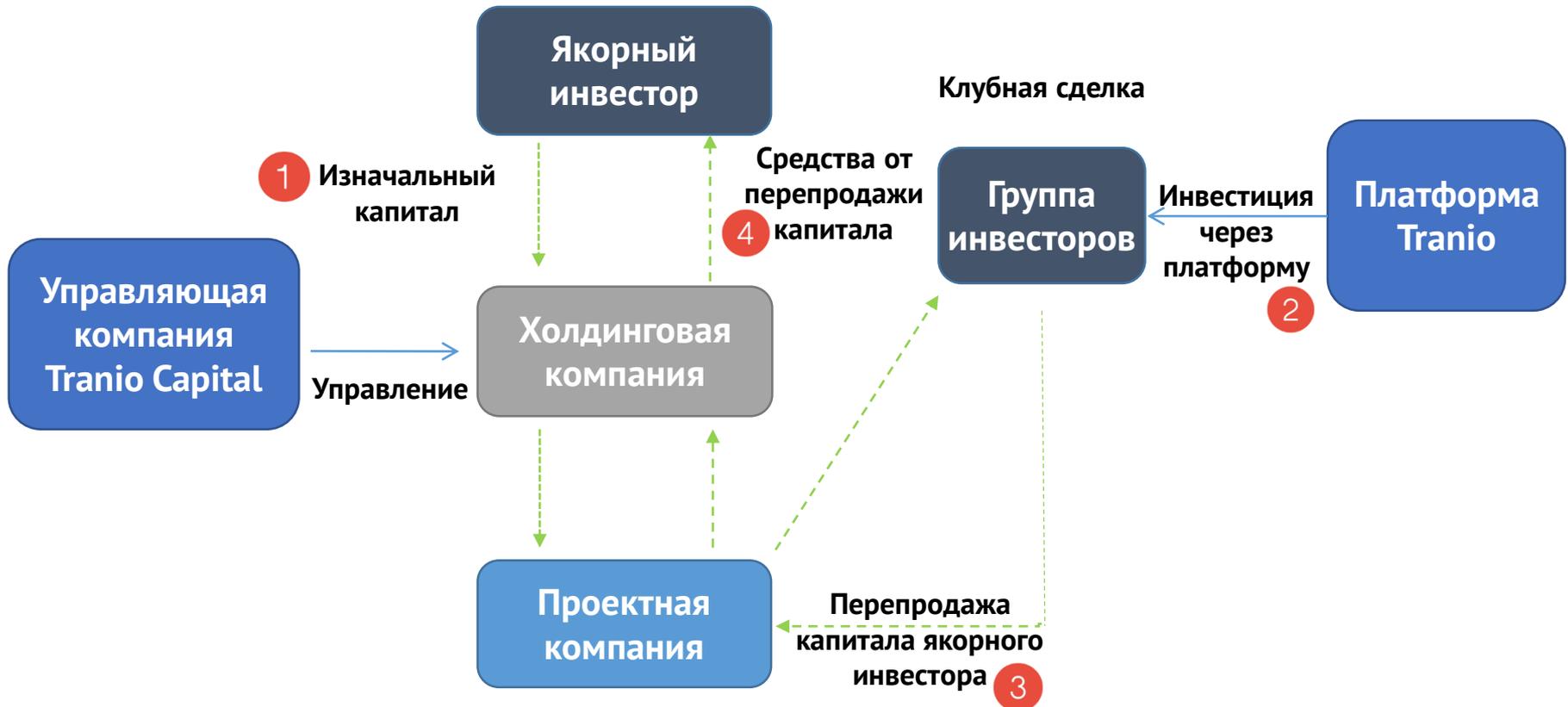
Якорные инвесторы и клубные сделки

- Якорный инвестор предоставляет изначальный капитал для проекта
- Часть капитала якорного инвестора (~до 80%) далее предлагается к перепродаже инвесторам с меньшими финансовыми возможностями через платформу Tranio
- Таким инвесторам Tranio предлагает стандартные инструменты в виде субординированных займов с доходностью 7-14% годовых в зависимости от рисков проекта
- В результате якорный инвестор снижает долю капитала под риском, увеличивает финансовый рычаг при этом оставляет право на основную прибыль проекта, которую делит с платформой Tranio



Якорные инвесторы и клубные сделки

Схема процесса





Трансграничный Краудфандинг

- Траніо является финансовым партнером для европейских девелоперов, которые хотят привлечь капитал на выгодных условиях.
- Сегодня существует существенный спрос со стороны розничных инвесторов, которые хотят разместить деньги с хорошей доходностью в условиях низких ставок по депозитам (0,1% и 2,0% по вкладам в Евро и долларах США)
- Краудфандинг в зарубежную недвижимость предлагает возможность получить 5% - 15% в Евро при небольших суммах для инвестирования
- Сегодня Траніо работает над созданием инфраструктуры для реализации трансграничного краудфандинга в европейские проекты недвижимости через проектные облигации



Трансграничный Краудфандинг

Схема процесса





Как это работает?

- Инвестиции в 1 клик
- Автоматизация комплаенса
- Автоматизация коммуникации и управления инвестицией



Инструменты:



iPhone



Android



Мессенджеры



FAQ



ПК



Мобильная
версия



Краудфандинг в Европе

По данным отчета FinTech (октябрь 2018 года):

- Объем сделок в сегменте – \$471 млн.
- Средний чек – \$3 678.
- Согласно прогнозам (CAGR 2018-2022) объем сделок к 2022 году достигнет \$776,1 млн, а количество проектов – 170,1 тыс.



\$470,7 млн

+18,4% уоу

Объем сделок (2018)



128 тыс.

+13,7% уоу

Количество проектов (2018)



Почему у нас получится?



Опыт: более 900 сделок с 2012 года



Контакты: более 800 партнеров



Команда: более 50 опытных сотрудников



Технологии: собственная система CMR, on-line платформа, мобильное приложение



Tranio.Capital – мы рады сотрудничать с инвесторами и агентами. Зарабатывайте с нами!



Георгий Качмазов

Управляющий партнёр Tranio Capital

+7 (985) 231-63-28

kachmazov@tranio.com

