

ACCENT



be in reality

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

Характеристика рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в России

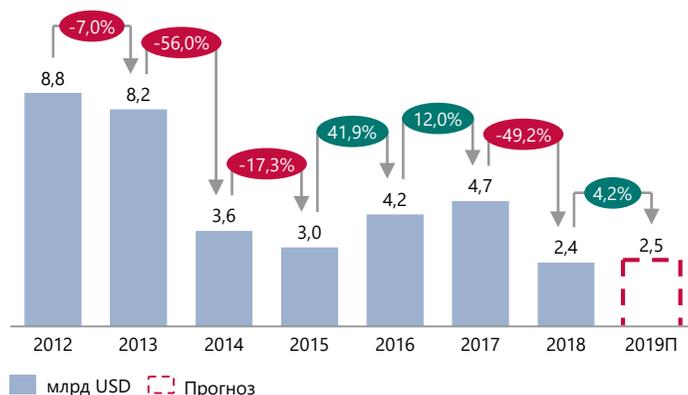
Общая сумма сделок за 2012 – 2018 гг. ок. **35 млрд USD**

В 2018 г. объем рынка составил **2,4 млрд USD** или **148 млрд руб.**, сопоставимо с результатом 2014 г. при среднем курсе доллара 38,5 руб./доллар

Доля иностранных игроков в 2018 г. в сделках на рынке CRE РФ достигла **43%** и является наивысшим результатом за последние 6 лет

Торговля – сектор с наибольшим объемом инвестиций на рынке CRE РФ в 2018 г., **доля сектора составила 50%**

Динамика рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в России



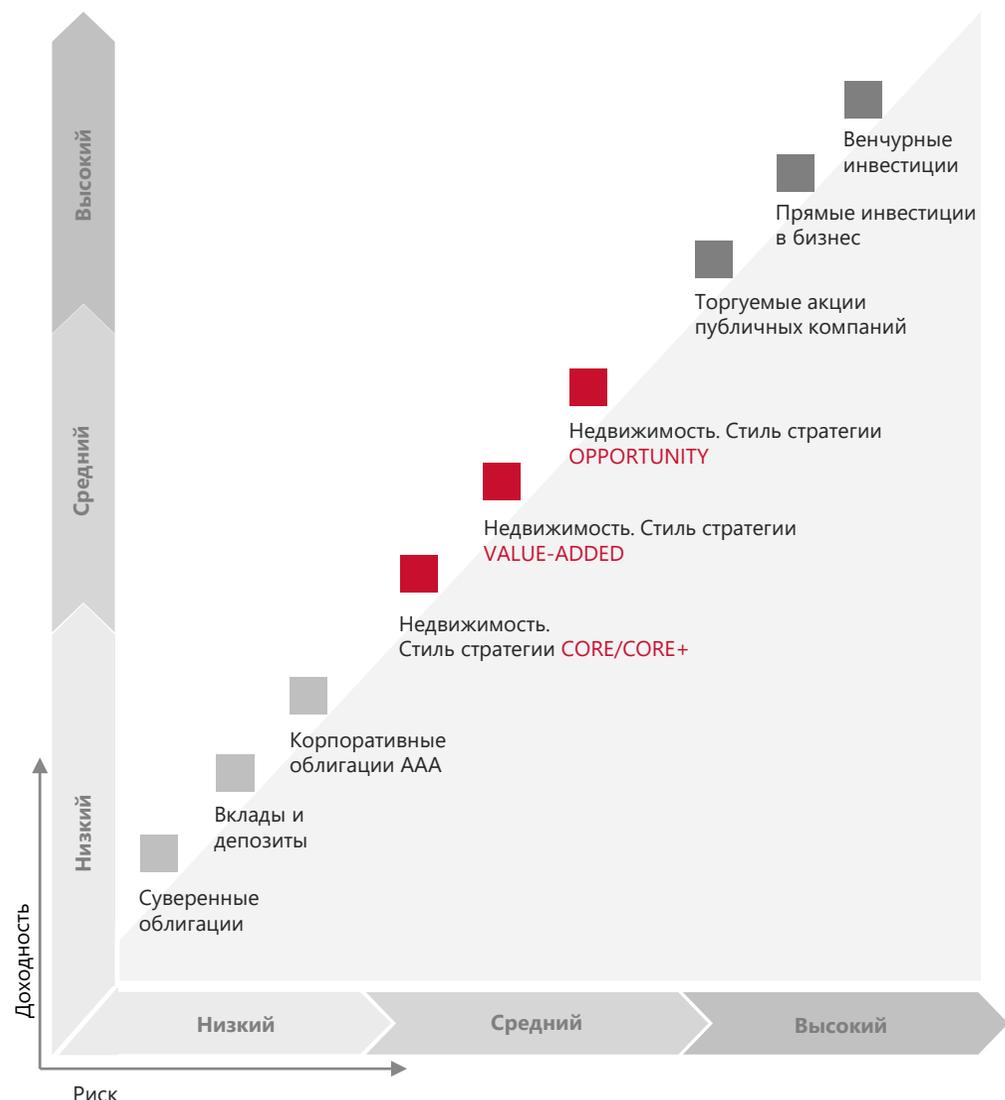
Структура рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в разрезе капитала



Структура рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в разрезе секторов рынка



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СТРАТЕГИИ



| CORE | CORE+ |
|--|---|
| <p>Стабилизированный актив с постоянным арендным потоком</p> <p>Риск-профиль: консервативный</p> <p>Кредитное плечо (LTV): до 60%</p> <p>Варианты операционных моделей:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buy-and-Hold • Sale-and-Leaseback | <p>Активы с потенциалом развития</p> <p>Риск-профиль: умеренно-консервативный</p> <p>Кредитное плечо (LTV): может превышать 60%</p> <p>Варианты операционных моделей:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buy-and-Hold • Sale-and-Leaseback • Speculative – готовый актив без листа арендаторов |
| VALUE-ADDED | OPPORTUNITY |
| <p>Реконструкция или модернизация действующих объектов</p> <p>Риск-профиль: Умеренный</p> <p>Кредитное плечо (LTV): в диапазоне 60-80%</p> <p>Варианты операционных моделей:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Physical Value-Added (реконструкция, капремонт) • Commercial Value-Added (реконцепция, репозиционирование) | <p>Строительство нового объекта или редевелопмент</p> <p>Риск-профиль: агрессивный</p> <p>Кредитное плечо (LTC): может достигать 80%</p> <p>Варианты операционных моделей:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Greenfield (строительство на свободном участке) • Brownfield (снос и/или редевелопмент) |

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ

FUND MANAGEMENT

Управление инвестициями в недвижимость



FUND Management включает:

- Разработку инвестиционной стратегии и бизнес-планирование
- Организацию финансирования
- Структурирование инвестиций и владения
- Организацию управленческого процесса
- Инвестиционную оценку
- COMPLIANCE и аудит
- Отношения с инвесторами и инвестиционную отчетность
- Руководство всеми подчиненными процессами управления

ASSET MANAGEMENT

Инвестиционное управление активами



ASSET Management включает:

- Разработку и реализацию плана управления активом
- Приобретение/продажу активов
- Бюджетирование и финансовую отчетность
- Управление ликвидностью
- Стратегию маркетинга актива
- Тендер и контрактацию поставщиков
- Проектный менеджмент
- Дата-менеджмент
- Оценку объекта
- Страхование
- Супервайзинг и управление претензиями

PROPERTY MANAGEMENT

Коммерческое управление объектами



PROPERTY Management включает:

- Коммерческие и ежедневные отношения с арендаторами
- Управление счетами, платежами и сборами
- Налоговый менеджмент, плановые проверки
- Страховые возмещения
- Контроль безопасности объекта
- Промоушн объекта
- Контроль деятельности арендаторов
- Управление документацией здания
- Бюджетирование выручки и NOI
- Наполнение базы данных по объекту
- Организацию и контроль технической эксплуатации здания

FACILITY MANAGEMENT

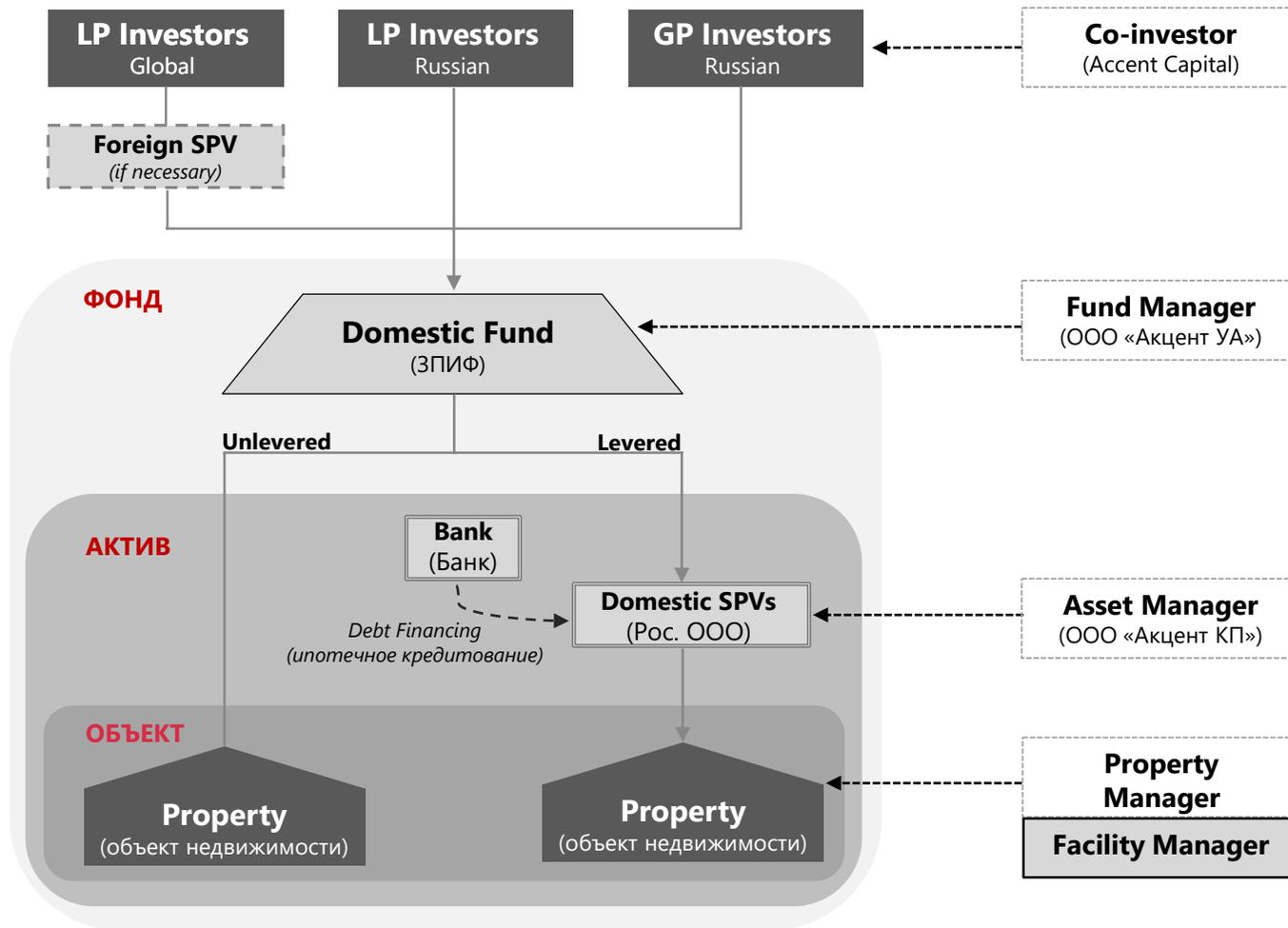
Управление эксплуатацией объектов



FACILITY Management включает:

- Плановое и аварийное обслуживание
- Ремонт и модернизацию технических систем
- Обеспечение здания всеми коммунальными услугами
- Охрану и наблюдение, контроль доступа
- Обеспечение безопасности и диспетчеризацию
- Клиент-сервис
- Паркинг
- Клининг
- Мелкий ремонт и хозяйственное снабжение

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРУКТУРА



ТИПЫ ИНВЕСТОРОВ



КЛУБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ



ПУБЛИЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

| Продукт | Институциональные и частные инвестиции в коммерческую недвижимость | Публичные инвестиции в коммерческую недвижимость |
|------------------------------|---|--|
| Целевая аудитория | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Российские и иностранные институциональные инвесторы ▪ Частные прайм-инвесторы (сегмент HNWI) ▪ Холдинговые компании и семейные офисы | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Частные премиальные инвесторы (сегмент Affluent) ▪ Портфельные институциональные инвесторы ▪ Корпоративные казначейства |
| Финансовый инструмент | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Частные фонды (ЗПИФ для квалифицированных инвесторов) ▪ JV (совместные предприятия) ▪ Separate accounts (обособленные инвестиции) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Публичные фонды (ЗПИФ, в т.ч. для неквалифицированных инвесторов) |
| Особенности | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Высокий порог входа (от 200 млн.р.) ▪ Долговое плечо (LTV до 60%) ▪ Инвестиционный горизонт 3(+2) лет (с ограниченной ликвидностью) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Низкий порог входа для частного инвестора (от 300 тыс.руб.) ▪ Отсутствие долгового плеча (LTV 0%) ▪ Инвестиционный горизонт 5+ лет (с программами промежуточной ликвидности) |

ACCENT CAPITAL СЕГОДНЯ

Accent Capital учреждена в 2007 г. основателем торговой сети «Копейка» Александром Самоновым и является одним из ведущих игроков на российском рынке управления инвестициями в коммерческую недвижимость

Компания объединяет сильную управленческую команду, каждый ключевой менеджер обладает более чем 10-летним опытом успешной реализации инвестиционных проектов в сегменте коммерческой недвижимости, а также управления портфелем в трех главных секторах: торговой, офисной и логистической

Наша команда управляет портфелем недвижимости общей стоимостью более 12 млрд. руб., и фокусируется на выборе наилучшей доходности на рынке для этого класса активов и тщательном контроле рисков



10+

лет опыта
на рынке

Мировые стандарты

В основе бизнеса стандарты и рекомендации международных институтов INREV, RICS*

200+

тыс. кв. м.
в портфеле

Полная прозрачность

Деятельность строится на принципах прозрачности и ответственности

12+

млрд руб. под
управлением

Рыночная независимость

Не связаны с государственными и другими крупными корпорациями

70+

сотрудников
в штате

Участие в риске

Accent Capital участвует в Equity с долей до 10%

*INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) - Европейская ассоциация инвесторов в фонды недвижимости на внебиржевом рынке

*RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) - Королевское общество сертифицированных специалистов в области недвижимости, международная независимая саморегулируемая организация

ACCENT



БЛАГОДАРИМ ВАС ЗА ВНИМАНИЕ
И ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ!

Контакты

Accent Capital

119034 Барыковский пер., 2, Москва, Россия

Тел: +7 495 230 01 00

Email: accent@areim.ru

Web: www.accent.ru