Тинькофф ЖК Republic-REDS

ЗПИФ

08.11.2022

Коротко

Тинькофф ЖК Republic-REDS — это фонд недвижимости в рублях, инвестирующий в строящийся жилой квартал Republic в Москве. Срок действия фонда — четыре года.

Стратегия основана на потенциальном росте стоимости жилья с момента начала строительства до его завершения. Управляющая компания Тинькофф Капитал приобретает квартиры на этапе строительства и продает их после ввода здания в эксплуатацию. Все денежные средства, полученные от продажи, выплачиваются инвесторам.

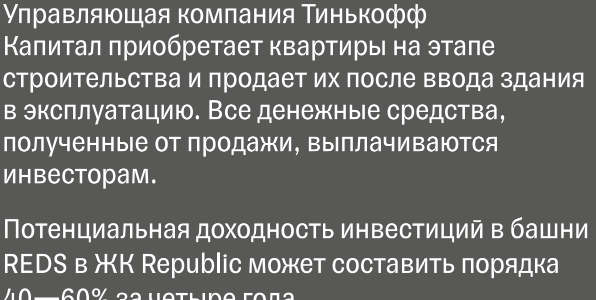
Потенциальная доходность инвестиций в башни REDS в ЖК Republic может составить порядка 40—60% за четыре года.

Доходность инвестиций в недвижимость

Недвижимость — один из самых доходных активов. На горизонте десяти лет доходность инвестиций в недвижимость (10,3%) обгоняла инфляцию (7,5%), при этом доходность была гораздо выше, чем у государственных (7,6%) и корпоративных облигаций (7,8%).

Таким образом, по доходности недвижимость уступает только рынку акций (12,1%), который предполагает значительно больший уровень риска. Вложение в недвижимость остается консервативным и надежным инструментом для пассивного дохода.

Сравнение доходности по рублевым инструментам

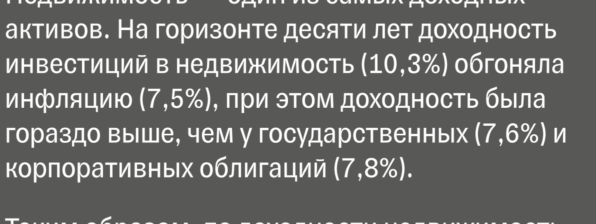


Источник: ЕМИСС, расчеты Тинькофф Инвестиции. Данные на ноябрь 2022 года

Исторические среднегодовые доходности недвижимости в сравнении с биржевыми индексами IMPEX (индекс Мосбиржи), RGBI (индекс Мосбиржи государственных облигаций) и RUCBITR (индекс Мосбиржи корпоративных облигаций).

Недвижимость обладает относительно низким уровнем риска: несмотря на более высокую доходность, ее можно сравнить по волатильности с облигациями.

Сравнение волатильности по рублевым инструментам



Источник: ЕМИСС, расчеты Тинькофф Инвестиции. Данные на ноябрь 2022 года

Стоимость жилья

10,3% годовых — среднегодовая доходность недвижимости в Москве на первичном рынке.

По данным Росстата, цены на квартиры на первичном рынке в Москве со второго квартала 2012 по второй квартал 2022 выросли на 174%.

Источник: ЕМИСС, расчеты Тинькофф Инвестиции. Данные на ноябрь 2022 года

В итоге исторические цены на недвижимость оказались гораздо более стабильными по сравнению с ценами на рынке акций. Облигации показали самую стабильную динамику, но в то же время и самую низкую доходность, которая только немного компенсирует инфляцию.

Покупка недвижимости в кризис — хорошая инвестиция?

История показывает, что реальные активы исторически являются надежным инструментом для сбережения средств. Любой инфляционный кризис приводит к бегству инвесторов в защитные сектора, в результате чего цены на недвижимость резко растут.

2014

В 2014 году на фоне геополитической нестабильности, санкций и падения нефтяных котировок цены на недвижимость остановили рост, но не упали. Правительство РФ запустило программу субсидирования ипотечных ставок, и за 2015 год ценам удалось вырасти на 7%.

2020

В 2020 году из-за распространения COVID-19 цены на нефть упали, весь мир оказался на временных локдаунах. В тот момент рынок недвижимости в Москве продолжал активно развиваться. На фоне низких ставок росло ипотечное кредитование, вводились новые объекты жилья. Правительство запустило специальную льготную программу ипотеки со ставкой 6,5% на покупку жилья в новостройках. Это привело к резкому росту спроса на жилье: за полтора года стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья в Москве выросла на 39%.

2022

В 2022 году после введенных против России санкций часть международного бизнеса ушла из страны, многие компании перестали работать с российскими поставщиками. Однако цены на недвижимость не упали, а, наоборот, выросли. Ажиотажный спрос был связан с типичным поведением населения во время кризиса: люди переводят свои сбережения в физические активы, чтобы уберечь их от обесценения. Многие россияне, у которых до повышения ключевой ставки уже были одобрены ипотечные кредиты, поспешили ими воспользоваться. Это привело к росту стоимости квадратного метра за первый квартал 2022 года на 11,7% — с 300 000 до 340 000 ₽. За второй квартал 2022 года цены выросли с 340 000 до 358 000 рублей.

Как начать инвестировать в недвижимость

Один из самых доступных способов инвестирования в недвижимость — это паевой инвестиционный фонд. Это вариант коллективных инвестиций на основе доверительного управления. Управляющая компания покупает недвижимость, чтобы получить прибыль. Она начинает привлекать участников и продает им паи. Пай — это условная доля имущества в этом фонде. Это именная ценная бумага, которая подтверждает, что вам принадлежит доля фонда.

Когда недвижимость реализована, управляющая компания распределяет деньги между пайщиками, пропорционально количеству паев в их собственности. После сдачи домов недвижимость будет продана, а деньги выплачены пайщикам в соответствии с купленными паями.

Преимущества фонда Тинькофф ЖК Republic-REDS

- Минимальная сумма для входа — 320 000 рублей.
- Низкий риск при инвестировании, хорошее соотношение риск/доходность.
- Деньги размещаются на эскроу-счетах и возвращаются в случае банкротства застройщика.
- Диверсификация: отличный способ дополнить инвестиционный портфель качественным реальным активом.
- Ликвидность: инвестор в любой момент может выйти и получить деньги в отличие от длительной продажи недвижимости.
- Освобождение от всех временных и материальных затрат на мониторинг рынка, покупку и реализацию объектов.

Срок строительства и реализации объектов

1. 14.11.2022 — 27.11.2022
   Сбор заявок по дополнительному выпуску паев
2. 28.11.2022 — 30.11.2022
   Продажа паев инвесторам
3. Третий квартал 2022 — третий квартал 2025
   Строительство башен REDS в жилом квартале Republic
4. Третий квартал 2025
   Ввод в эксплуатацию
5. Четвертый квартал 2025
   Выдача объектов
6. Первый квартал 2026
   Реализация объектов
7. Первый и второй кварталы 2026
   Выплата денег пайщикам и прекращение работы фонда

О застройщике

Застройщиком ЖК Republic выступает FORMA — новый для столичного рынка девелопер премиум- и бизнес-класса, созданный в рамках стратегии развития компании ПИК.

ПИК — это крупнейшая в России и Европе технологическая компания в области жилой недвижимости, которая с момента основания в 1994 году реализует комплексные жилые проекты со всей необходимой инфраструктурой. Компания представлена в 14 регионах России, а также в нескольких странах мира. Компания занимает 5,7% рынка России, за ней следуют ЛСР и ГК Самолет с долями 2,8% и 2,4% соответственно.

С начала деятельности ПИК построила более 27 млн квадратных метров жилой недвижимости, обеспечив жильем более 2 млн человек. С 2007 года ПИК торгуется на фондовом рынке.

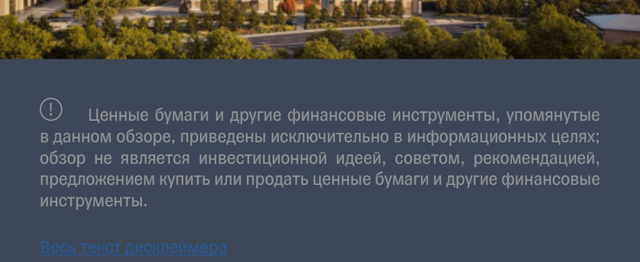
О ЖК Republic

Republic — это новый жилой квартал премиум-класса на Пресненском Валу, в пешей доступности от метро Белорусская. Квартал объединяет современную архитектуру с историей города.

Пресненский район активно развивается: в непосредственной близости от ЖК Republic скоро будет построена новая штаб-квартира Тинькофф и большой торговый центр от АФИ Девелопмент, что окажет дополнительный положительный эффект на спрос недвижимости в жилом комплексе.

В здании ЖК откроются Московский гастрономический центр, шопинг-аллея российских дизайнеров, камерный двухзальный кинотеатр, термы с детской зоной и детский сад.

От жилого квартала Republic всего 11 минут езды до Москва-Сити, 15 минут езды до Кремля и 30 минут — до Шереметьево.



Ценные бумаги и другие финансовые инструменты, упомянутые в данном обзоре, приведены исключительно в информационных целях; обзор не является инвестиционной идеей, советом, рекомендацией, предложением купить или продать ценные бумаги и другие финансовые инструменты.

Весь текст дисклеймера

Официальное название фонда Тинькофф ЖК Republic-REDS: ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Альтернативных Инвестиций II» (далее - Фонд). Перечень объектов инвестирования указан в Правилах доверительного управления Фондом. Первоначальное инвестирование производится в имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом. Подробную информацию о деятельности ООО «Тинькофф Капитал» и Фонде, включая текст правил доверительного управления, всех изменений и дополнений к ним, а также сведения о местах приема заявок на приобретение и погашение инвестиционных паев, Вы можете получить по адресу: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018, на сайте https://www.tinkoffcapital.ru или по телефону: +7 (499) 704-06-13.