



Value-add инвестиции в недвижимость Греции

Июнь 2019

Резюме

- Стратегия: value-add инвестиции в жилую недвижимость г. Афины, Греция ниже replacement cost с дальнейшей реновацией, сдачей в краткосрочную аренду через онлайн платформы и продажей портфеля как готового арендного бизнеса
- Таргетируемые объекты: квартиры без ремонта площадью 30-40 м² или 80-100 м² с возможностью деления на две квартиры
- Локация: центральный район г. Афины вблизи туристических объектов и станций метро
- Цена: €700-1000/м², бюджет на ремонт: €300-350/м²
- Сроки: 1 месяц покупка, 2 месяца ремонт, 6 месяцев стабилизация арендного потока, 1 месяц продажа
- Структурирование инвестиций: физлицо или компания
- Размер инвестиций: от €100k, в случае инвестиций более €250k инвестор получает ВНЖ с безвизовым въездом в 140 стран мира
- Таргетируемая кэш-чистая стабилизированная доходность инвестора: 10% net (после расходов)
- Таргетируемый итоговый чистый IRR инвестора: 25%+
- Комиссия Alphatek: 3% единоразовая комиссия, 40% от прибыли свыше 7% годовых инвестора от арендного потока, 30% прибыли свыше 10% IRR инвестора при продаже портфеля
- В случае структурирования инвестиций через компанию возможно соинвестирование капитала в размере 10-20% бюджета со стороны Alphatek



Инвест Тезисы Стратегии

- Уникальный тайминг для входа в проект – инвестиции в начале стадии роста рынка недвижимости Греции
- Рост экономики и разморозка ипотечного кредитования со стороны банков значительно ускорит рост цен на жилую недвижимость Греции
- Двукратный рост турпотока за последние пять лет на таргетируемом рынке стимулирует спрос на краткосрочную аренду
- Низкие цены и наличие таргетируемых объектов – сохраняется возможность покупки недвижимости значительно ниже replacement cost в привлекательных районах Афин (покупка за €700-1000/м² при себестоимости нового строительства €1300-1700/м²)
- Высокая кэшевая доходность в евро - 10% при сдаче в краткосрочную аренду через интернет платформы (чистая после налогов и property management fee в первый год аренды, в сравнении с 8% доходностью в рублях от коммерческой недвижимости в России)
- Возможность быстрой продажи актива в составе портфеля с 30-70% переоценкой от инвестированного капитала после стабилизации арендного потока конечным инвесторам из Азии
- Возможность получения вида на жительство (Golden Visa) для инвесторов свыше €250k
- Высокое качество операций и сверхнизкие риски потерь – полностью отработанные бизнес процессы от этапа покупки до продажи портфеля, подтвержденный track record, наличие собственной локальной команды Alphatek в Греции, партнерство с профессиональными дизайнерами, подрядчиками по ремонту и управляющей компанией по аренде, наличие инвесторов из Азии под покупку готовых арендных портфелей под ВНЖ с требуемой ставкой капитализации 5-7%

Стабилизация макроэкономике Греции

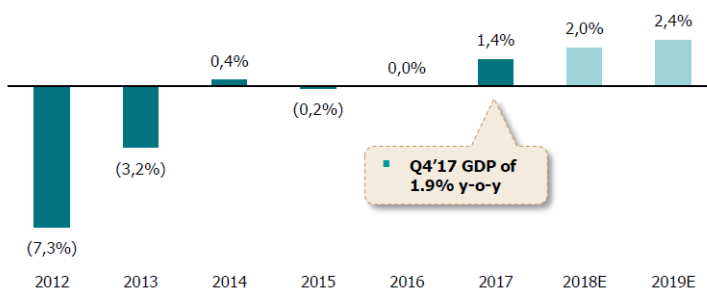
Greek economy is at a turning point of the economic cycle and showing signs of recovery



NBG PANGAEA

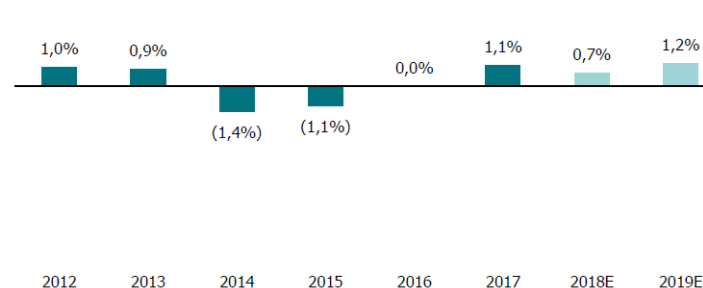
Since the beginning of the crisis, Greece's GDP has fallen by more than 25% but has returned to positive trajectory in 2017

Real GDP growth (%)



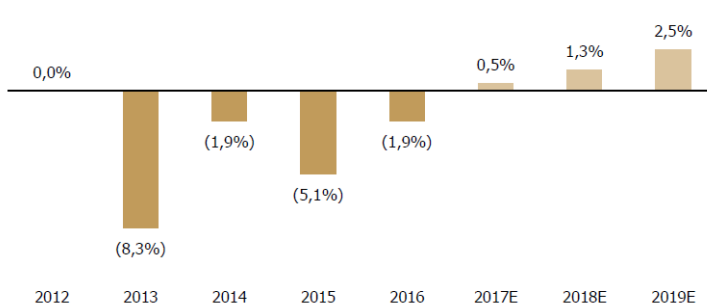
Inflation is expected to come back in positive area

CPI index



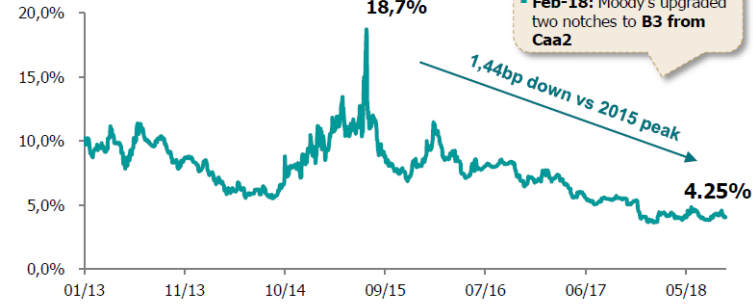
Disposable income is expected to grow in the next years

Personal disposable income growth (%)



Sovereign Greece 10yr bond yield are stabilizing

Greece 10 year sovereign bond YTM

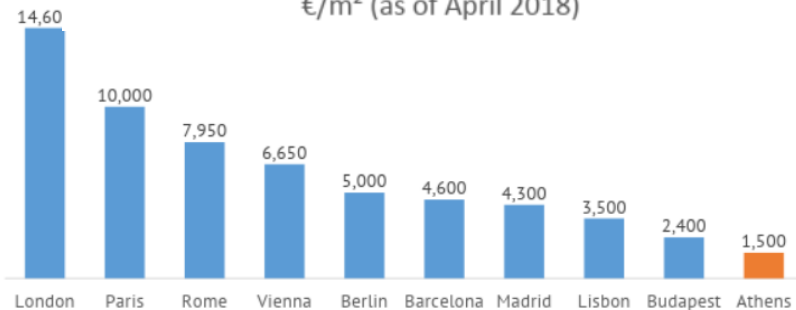


Source: IMF World Economic Outlook Database October 2018, IMF World Economic Outlook Database October 2017, Eurostat, Oxford Economics, Hellenic Statistical Authority, National Statistical Service of Greece, www.investing.com

Прогнозируется высокий рост цен на недвижимость с низкой базы

Самые низкие цены среди столиц Европы

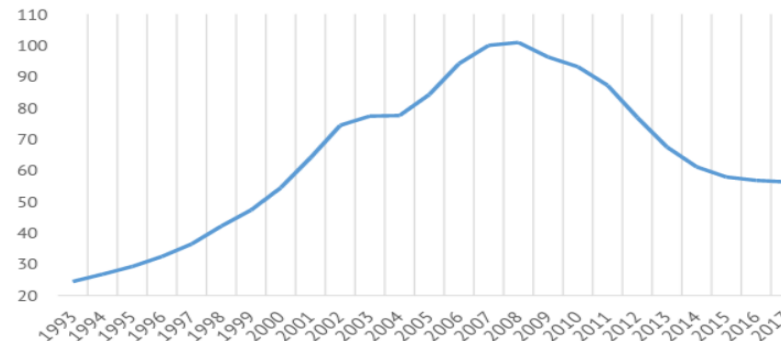
Average price of housing in prime locations in European capitals, €/m² (as of April 2018)



Source: Numbeo

Покупка в начале фазы роста рынка

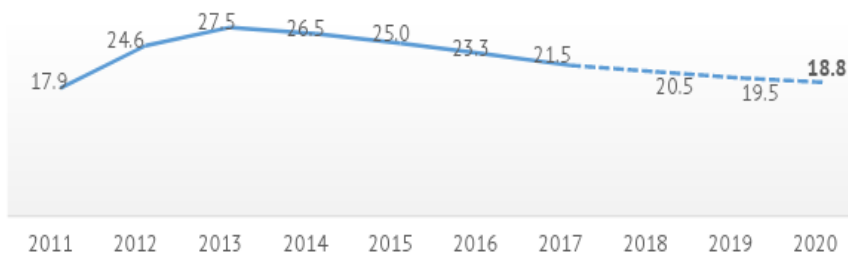
Price index for housing in Athens (2007 = 100)



Source: Bank of Greece

Снижение безработицы и восстановление экономики

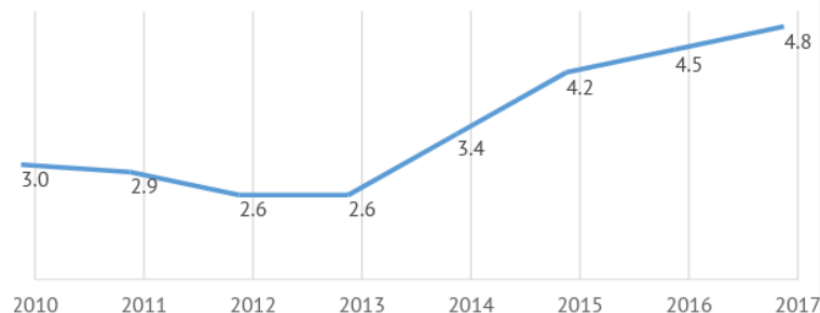
Unemployment rate in Greece (%)



Sources: IMF, Focus Economics, Trading Economics

Двукратный рост турпотока за 5 лет

International tourist arrivals in Athens (million)



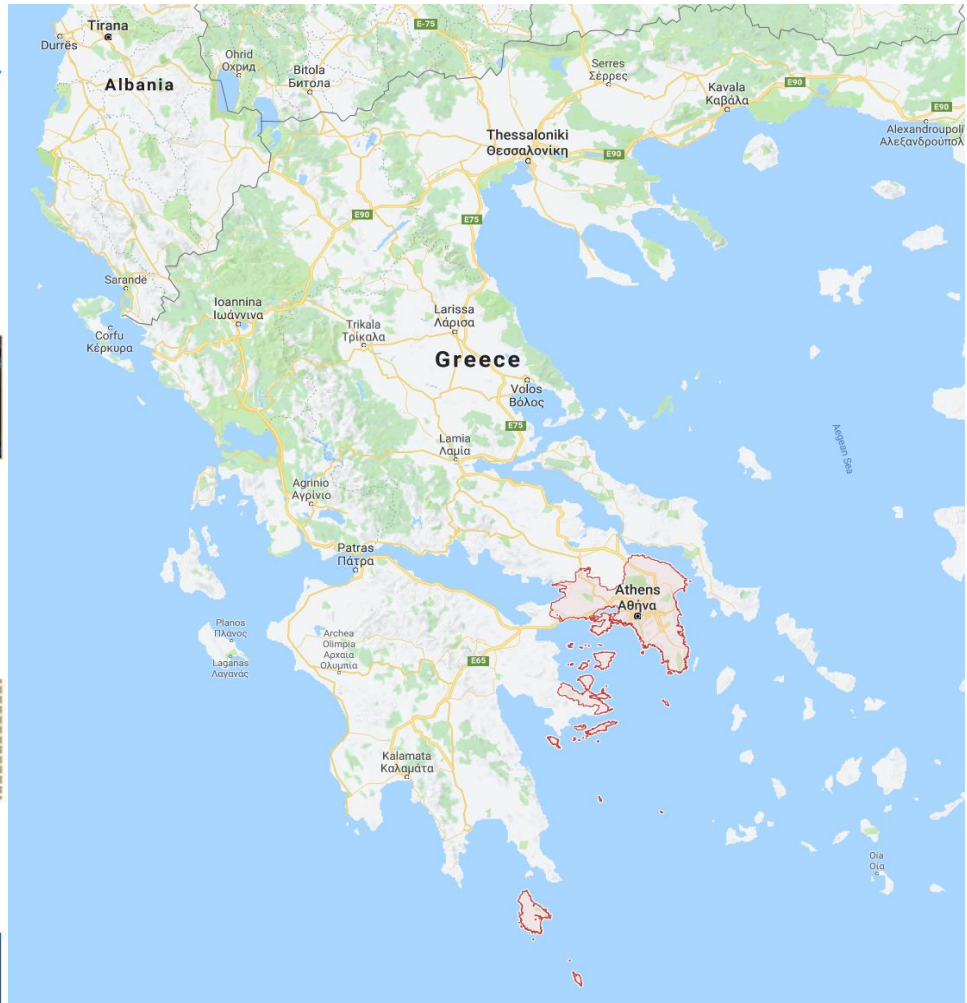
Source: Greek Tourism Confederation

Целевой рынок – жилая недвижимость г. Афины (Аттика)

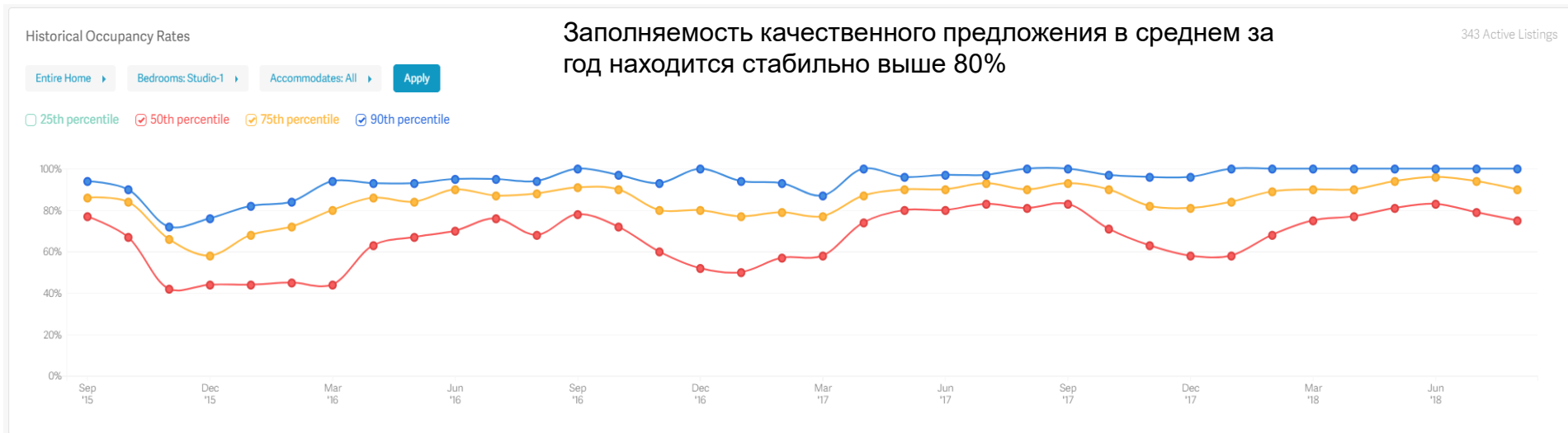
Attica region



Capital and largest city in Greece



Заполняемость качественных апартаментов свыше 80%



Source: AirDNA

Инвест процесс: максимизация доходности



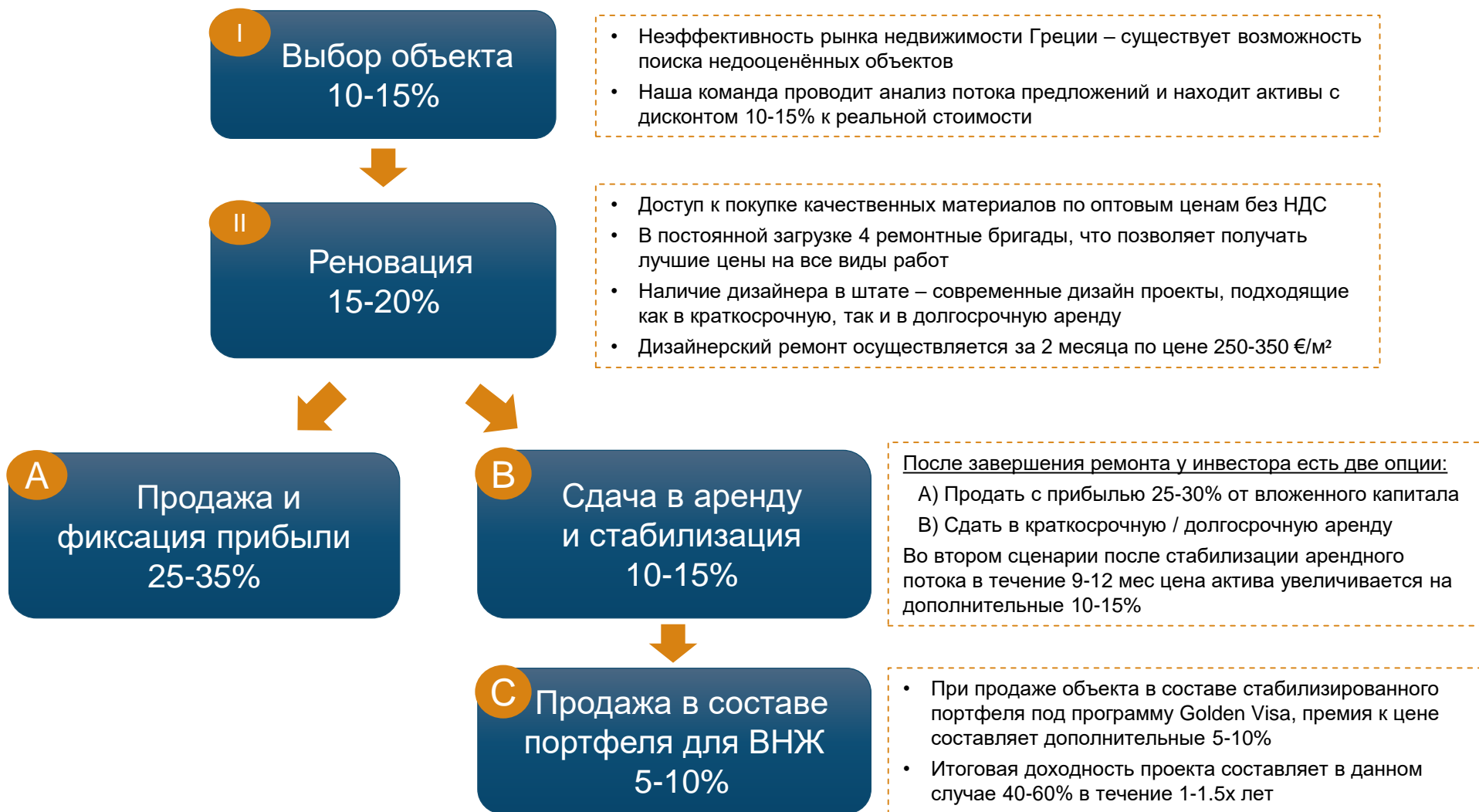
- 1 || Подписание asset management договора с компанией группы Alphatek Advisors и прохождение процедуры KYC. Поиск подходящих под инвест критерии объектов для создания портфеля. Срок 1 мес.
- 2 || Проверка собственников объектов на наличие задолженности перед налоговой службой, проверка объектов на наличие залогов, арестов, договоров аренды и других обременений. Срок 1 неделя.
- 3 || Возможен полностью дистанционный процесс приобретения. Составление доверенности на юристов Alphatek, открытие клиенту ИНН и банковского счета в Греции. Подписание договора купли-продажи, оплата transfer tax, оплата и регистрация договора в рег палате и кадастровой службе, перерегистрация договоров коммунальных служб на нового собственника. Срок 2 недели.
- 4 || Ремонт и наполнение портфеля апартаментов в соответствии с единой концепцией и дизайном. Бюджет на ремонт €300-350/м², €4k наполнение. Срок 2-3 месяца.
- 5 || Подписание договора на property management с управляющей компанией smartbnb.gr. Регистрация квартир в онлайн платформах бронирования, повышение рейтингов объектов, стабилизация арендного потока для достижения 10% чистой доходности инвестора. Срок 6 мес.
- 6 || Получение ВНЖ, продажа стабилизированных квартир с 30-70% переоценкой (7-8% ставка капитализации), покупка новых объектов в портфель. Срок 1-2 года с момента покупки. Итоговый IRR инвестора более 20%.

Value Add: ремонт апартаментов и активное управление арендой



- Фокус на квартирах без ремонта позволяет приобретать объекты значительно ниже replacement costs (€700-1000/m² при стоимости нового строительства €1300-1700/m²).
- Современный дизайн, материалы и наполнение выгодно выделяет наши объекты в онлайн платформах, профессиональный property management позволяет добиваться высоких рейтингов и статуса суперхоста, в результате повышая среднюю ставку и заполняемость объекта относительно среднерыночных показателей.
- Таким образом, при рыночной доходности в 6-7% при краткосрочной аренде мы добиваемся доходности более 10%, а продажа объектов происходит как продажа арендного бизнеса по рыночной ставке капитализации (с переоценкой в 30-70%).

Цепочка создания стоимости



Налогообложение в Греции

Покупка недвижимости на физлицо (гражданин и резидент РФ):

1) Налог на доходы от аренды (rent income tax):

- €0 - €12k: 15%
- €12k - €35k: 35%
- €35k+: 45%

2) Налог при продаже недвижимости – 0% (capital gain tax)

3) Property tax: 2-12 €/m² в год

4) Transfer tax – 3.09% от кадастровой оценки при купле-продаже, оплачивает покупатель

Покупка на компанию (Холдинговая компания на Кипре, дочерняя SPV в Греции)

1) Налог на прибыль (income tax):

- Ставка: 26% с 1 января 2019
- Thin capitalization: 3/1
- Deductible interest: 5% в случае кредита, 10% в случае выпуска облигаций. Также возможны другие варианты оптимизации налога на прибыль

2) Налог при продаже недвижимости – 26% (capital gain tax = income tax), ноль в случае продажи через компанию

3) Налог на дивиденды – отсутствует между компаниями внутри ЕС

4) Property tax: 2-12 €/m² в год

5) Transfer tax – 3.09% от кадастровой оценки при купле-продаже, оплачивает покупатель

6) НДС отсутствует, если не оказываются доп услуги, характерные для full service отеля

Экономика типового объекта

I. Инвестиции:

- Покупка объекта 50м² за €35k (€700/м²)
- Transaction costs (адвокат, нотариус, transfer tax, рег палата, коммунальные службы) – €3.5k
- Alphatek upfront комиссия – €1k
- Ремонт – €15 тыс, наполнение (мебель и техника) - €4.5k

Итого бюджет – €44k

II. Операционные доходы и расходы:

- Аренда за вычетом расходов на клининг и комиссий платформ – €35 в день (€25 low season, €45 high season)
- Расходы property management - 25% от аренды
- Коммунальные расходы – €70 в мес
- Налог на имущество – 0.3% в год от кадастра
- Налог на доходы от аренды – 15% (с учетом оптимизации)

Итого доходы: €35 аренда x 365 дней x 75% загрузка = €9.6k в год

Итого расходы: 25% x €9.6k + €70 x 12 мес + €132 налог на имущество + €1.44k НДС = €4.8k

Чистая прибыль инвестора от аренды: €9.6k – €4.8k = €4.8k в год или 11% чистая доходность

III. Продажа:

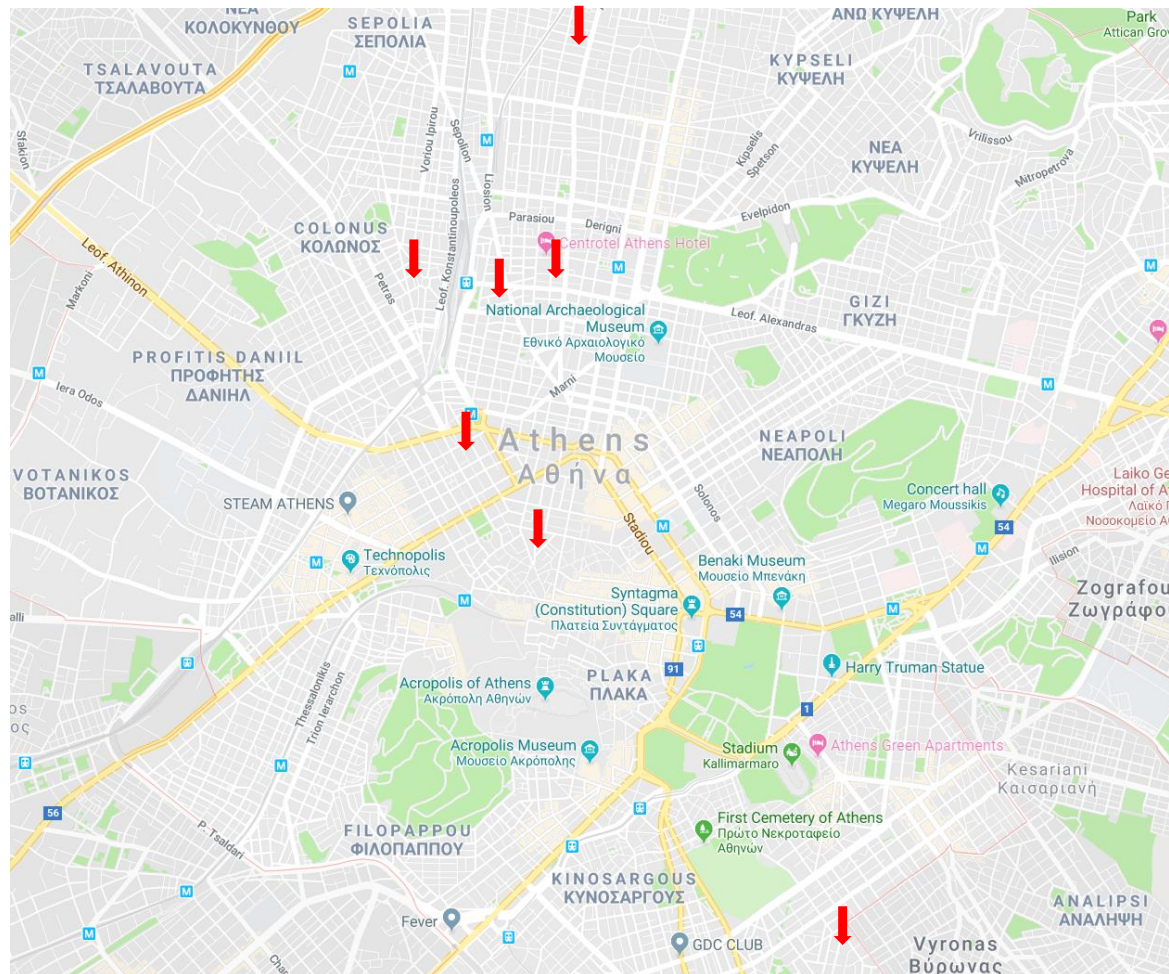
Продажа объекта в составе портфеля покупателю готового арендного бизнеса по ставке капитализации 7%:

€4.8k / 7% = €69k

IV. Итоговая прибыль за 1-1.5х года = €69k + €4.8k – €44k = €29.8k (67% доходность)

V. Комиссия Alphatek после продажи: 30% свыше 10% прибыли (€29.8k – €4.4k) x 30% = €7.62k, чистая доходность инвестора – 50% в течение 1-1.5х года.

Текущий портфель к покупке



Location	Area, m ²	Purchase Price, €k
Agios Nicolaus	50	28
Larisis	31	25
Larisis	29	25
Metaxourgio	52	70
Larisis	38	30
Monastiraki	70*	80
Pankrati	80*	55
Total	350	313

*Будут разделены на две квартиры

Финансовая модель портфеля инвестора

Natural person CF, euro

Quarters	0	1	2	3	4	5	6	Total
Acquisition	(169,020)	(169,020)						(338,040)
Fit-out		(67,375)	(67,375)					(134,750)
Sale							795,644	795,644
Capital gain tax							-	-
Investment CF	(169,020)	(236,395)	(67,375)	-	-	-	795,644	322,854

Stabilization (100% - 75% occupancy)	25%	50%	75%	90%	100%		
Net Rent		5,389	10,779	16,168	19,402	21,558	73,297
Property management		(1,347)	(2,695)	(4,042)	(4,851)	(5,389)	(18,324)
Utilities		(1,890)	(1,890)	(1,890)	(1,890)	(1,890)	(9,450)
Property tax		(355)	(355)	(355)	(355)	(355)	(1,773)
Income tax		(270)	(876)	(1,482)	(1,846)	(2,089)	(6,562)
Operational CF		1,528	4,964	8,399	10,461	11,835	37,187

Net CF	(169,020)	(236,395)	(65,847)	4,964	8,399	10,461	807,479	360,041
Yield				4.2%	7.1%	8.9%	10.0%	

IRR before management fee	55%
----------------------------------	------------

		Average Annual Rental Rate, euro/apt/daily							
		55%	27.5	30.0	32.5	35.0	37.5	40.0	42.5
Occupancy	65%	8%	18%	27%	36%	45%	54%	62%	
	70%	16%	26%	36%	46%	55%	64%	73%	
	75%	24%	35%	45%	55%	65%	74%	84%	
	80%	32%	43%	54%	64%	74%	85%	95%	
	85%	39%	51%	62%	73%	84%	95%	105%	
	90%	47%	59%	71%	82%	93%	104%	115%	

Investments	Euro
Number of apartments *	9
Average sqm per apt	39
Total sqm	350
Average cost per sqm	894
Property costs	313,000
Closing costs	25,040
Fit out and FF&E	122,500
Fit-out management fee	12,250
Total	472,790

Natural person taxes	
Income tax	15%
Capital gain tax	0%
Property taxes	0.3%

Operating parameters	
Rental rate daily net, euro/apt	35
Total daily rent	315
Utilities, euro/monthly/apt	70
Total utilities, euro/monthly	630
Property management fee	25%
Occupancy annual average	75%
Annual stabilized NOI, euro	55,695

Exit assumptions	
Exit cap rate	7.00%

* 2 apartments to be split into 4

О компании

Alphatek Advisors – платформа альтернативных инвестиций. В нашей команде специалисты и предприниматели с 12 летним опытом в области создания и развития бизнеса, управления активами и построения сложных IT систем.

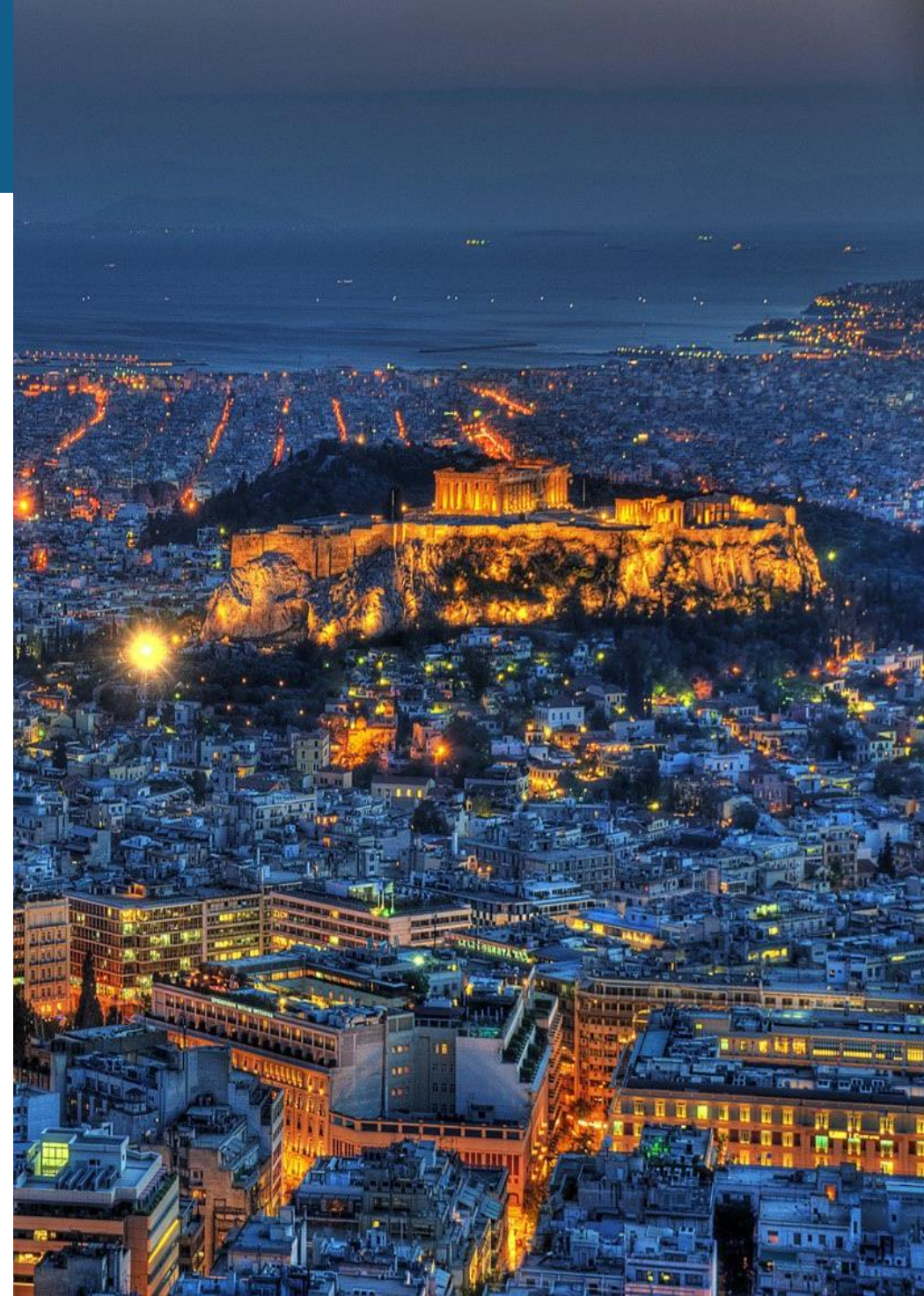
Состоятельным инвесторам (HNWI) мы предлагаем широкий набор инвестиционных стратегий и возможностей как на глобальном финансовом рынке, так и на рынке прямых инвестиций с диапазоном таргетируемой доходности от 5% до 25% годовых (в зависимости от классов активов, валюты и уровня риска).

Предлагаемые инвестиционные стратегии, такие как Smart Beta, Pure Alpha, P2P кредитный портфель созданы на основе многолетних исследований и передовых разработок нашей команды, обладают длительным track record и выдающимися risk-return характеристиками и впервые представлены на российском рынке для ритейл клиентов.

В сфере прямых инвестиций в действующий бизнес или новые проекты инвесторам предлагается участие в GP/LP структуре капитала (General / Limited Partner) в качестве LP партнеров с возможностью получения приоритета по распределению прибыли от проекта. Мы участвуем в качестве General Partner и обеспечиваем операционное управление проектом, а также инвестируем собственный капитал в размере 5-20% активов, что гарантирует соответствие интересов управляющей команды и инвесторов.

Также компания оказывает услуги в области инвестиционного консалтинга, структурирования инвестиций, оптимизации налогообложения, получения инвестиционного гражданства и ВНЖ.

Для собственников действующего бизнеса или предпринимателей с greenfield проектами мы оказываем услуги по операционному управлению и продвижению бизнеса, привлечению GP-LP капитала, продаже бизнеса или активов.



Alphatek Greece track record: более 20 реализованных проектов



Примеры реализованных объектов (1/2)

N	Location	Area, m2	Purchase Price, €k / Date of purchase	Renovation Budget, €k	Net rent average daily ex platform fee	Status	Net yield to cost	Comments / links
1	Zinonos street (Omonia district)	31m2 6 th floor	€23k bought in 2017	€11k	Long term rent at €400 net monthly	Operating	12%	https://drive.google.com/open?id=1mQTMGb9D93S4i8wRcb5ztFSn5aLR9z4q
2	Nea Smyrni	36 m2 1 st floor	€27k bought in 2018	€13k	Long term rent at €400 net monthly	Operating	10%	https://drive.google.com/open?id=1PRPBHxKjifNrPmZg1KXPHvk4cmYzXgCM
3	Michael Voda 24	65 m2 1 st floor	€37k bought in 2017	€4k	Long term rent at €650 net monthly	Sold for €65k in 2018	14%	Sold with €24k profit
4	Metaxourgio	38 m2 1 st floor	€23k bought in 2016	€14k	€30 low season €50 high season	Sold for €56k in 2018	16%	Sold with €19k profit https://www.booking.com/hotel/gr/vip-apartment-near-metro-metaxourgio.ru.html?label=gen173nr-1
5	Palaio Faliro 200m to the beach	27 m2 ground floor	€27k bought in 2016	€14k	€30 low season €60 high season	Sold for €65k in 2018	15%	Sold with €24k profit https://drive.google.com/open?id=1xC2nI6NDVabiJY5Qg_RpFfF1LOU3v_nx
6	Kypseli	27 m2 4 th floor	€15k bought in 2017	€18k	€25 low season €45 high season	Sold for €50k in 2018	15%	Sold with €17k profit https://drive.google.com/open?id=1FtUeMwUnZ4cuoGsJ3kgPrk2HbAdKBIND
7	Palaio Faliro 50m to the beach	25 m2 ground floor	€46k bought in 2018	No additional investments	€25 low season €60 high season	Sold for €60k in six months after purchase	15%	Sold with €14k profit
8	Michael Voda 34	62 m2 4 th floor	€17k bought in 2017	€18k	€45 daily average annual rate	Operating €100k bid price (we hold)	14%	https://abnb.me/BjdOvb2FeT
9	Michael Voda 41	55 m2 5 th floor	€28k bought in 2018	€15k	€40 daily average annual rate	Operating €100k bid price (we hold)	14%	https://abnb.me/ZzHthtML6P
10	Kallithea, Socratus 133	67 m2 5 th floor	€31k bought in 2016	€17k	€35 low season €55 high season	Operating €90k bid price (we hold)	12%	https://abnb.me/v0h0QUFh4P
11	Neos Cosmos Singrou	27 m2 4 th floor	€16k bought in 2016	€12k	€30 low season €45 high season	Operating €75k bid price (we hold)	16%	https://abnb.me/pewdzcmfgT

Примеры реализованных объектов (2/2)

N	Location	Area, m2	Purchase Price, €k / Date of purchase	Renovation Budget, €k	Net rent average daily ex platform fee	Status	Net yield to cost	Comments / links
12	Larisis station	55 m2 5 th floor	€17k bought in 2017	€24k split to two apartments	€12k net annual rent	Operating €100k bid price (we hold)	22%	https://abnb.me/gyPIx4bfgT https://abnb.me/rgUBXG2egT
13	Larisis station, Alkaviadu 7	53 m2 1 th floor	€28k bought in 2018	€17k	Just finished fit-out, estimated rent: €30 low season €40 high season	Operating €80k bid price (we hold)	13%	https://drive.google.com/open?id=1HS-2Wmo4X01dzHsnarkH6acPAfRsooiv
14	Palaio Faliro Amfitritis 14, 50m to the beach	30 m2 4 th floor	€45k bought in 2017	€5k	€35 low season €60 high season	Sold for €85k in 2019	14%	https://www.booking.com/hotel/gr/sweet-home-50-m-from-sea-beach.ru.html?label=gen173nr-1
15	Kallithea, Thiseos 319	50 m2 4 th floor	€38k bought in 2018	€20k	Just finished renovation	To be sold for €120k in 2019	NA	https://www.xe.gr/property/poliseis%7Ckatoikies%7Ctzitzifies%7C579242268.html
16	Palaio Faliro Ivis Athanasiadou 102	49 m2 1 th floor	€60k bought in 2018	€20k	Just finished renovation	To be sold for €140k in 2019	NA	https://drive.google.com/open?id=1QZ9MxeJ7srICRoE3EsqiwU39snsWGoNb
17	Kallithea, Socratus 133	65 m2 6 th floor	€30k bought in 2016	€18k	€40 low season €60 high season	Operating €130k bid price (we hold)	10%	https://www.booking.com/hotel/gr/modern-apartment-near-the-sea-and-acropolis.ru.html?label=gen173nr-1
18	Kiprou	50 m2 ground floor	€26k bought in 2018	€18k	€20 low season €40 high season	Renovation in progress	NA	Estimated net yield to cost 10-12%
19	Chiou	30 m2 1 th floor	€25k bought in 2018	€13k	€20 low season €40 high season	Renovation in progress	NA	Estimated net yield to cost 10-12%
20	Nefitou Metaxa	30 m2 1 th floor	€25k bought in 2018	€13k	€20 low season €40 high season	Renovation in progress	NA	Estimated net yield to cost 10-12%
21	Michael Voda	38 m2 1 th floor	€33k bought in 2019	€13k	€20 low season €40 high season	Renovation in progress	NA	Estimated net yield to cost 10-12%
22	Metaxourgio	52 m2 2 th floor	€75k bought in 2019	€18k	€35 low season €70 high season	Renovation in progress	NA	Estimated net yield to cost 10-12%
23	Pankrati	80 m2 2 th floor	€60k bought in 2019	€30k	To be split into two	Renovation in progress	NA	Estimated net yield to cost 10-12%

Высочайший уровень отзывов по нашим объектам (№10 в таблице)

Информация об апартаментах и стоимости Удобства и услуги Условия размещения Отзывы гостей (8)

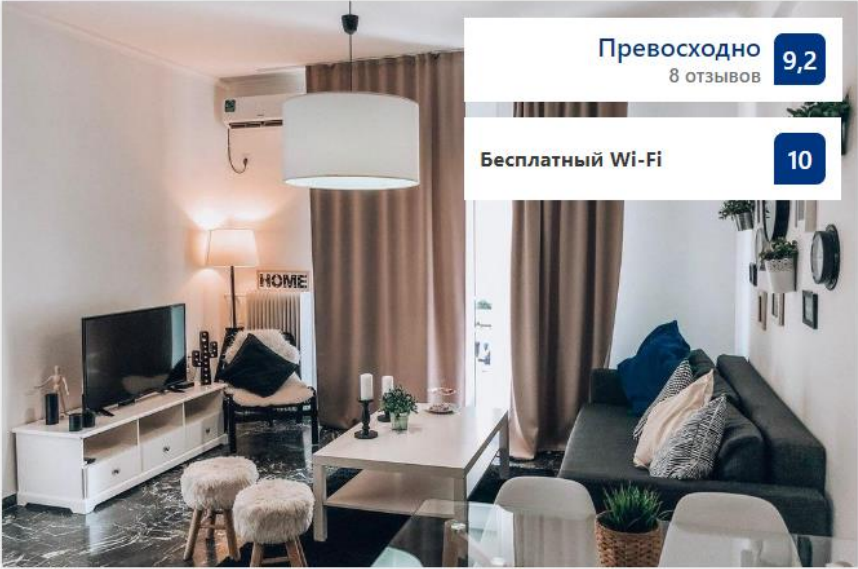

Апартаменты **Modern apartment near the sea and Acropolis**

[Забронировать проживание в апартаментах](#)

Мы возвращаем разницу в цене





Трансфер от/до аэропорта

133 Sokratous 5 floor, Kallithea, Афины, 17673, Греция – [Великолепное расположение — показать на карте](#)



Превосходно **9,2**
8 отзывов

Бесплатный Wi-Fi **10**



+43 фотографии

Наши отличия и преимущества

- I. Брокеры зарубежной недвижимости заинтересованы продать любой объект максимально дорого и получить комиссию (при этом, как правило, скрытую от покупателя - % от продавца), мы же замотивированы купить как можно дешевле, так как ведем проект дальше и по условиям договора получаем свое вознаграждение от итоговой прибыли инвестора, поэтому наш клиент никогда не переплачивает на входе.
- II. Агентства недвижимости, брокеры и риелторы занимаются в основном дорогой зарубежной недвижимостью премиум сегмента (на которой инвестору невозможно заработать хорошую доходность), а заниматься нашими объектами брокерам экономически невыгодно.
- III. В отличие от стандартной брокерской модели работы мы оказываем полный спектр asset management услуг в сфере недвижимости для достижения максимизированной доходности с учетом риска инвестора:
 - Market timing - динамически анализируем макроэкономику и сегменты рынка для наиболее эффективного входа в рынок и продажи активов.
 - Asset selection – делаем полный анализ объекта для включения в портфель и составляем отчет с фин моделью (при этом специализируемся на дешевых объектах ниже replacement cost для достижения максимальной доходности).
 - Value add – проводим покупку с возможностью дистанционного оформления, делаем дизайн проект в соответствии с общей концепцией портфеля, осуществляем ремонт и наполнение апартаментов, управляем арендой для достижения 10% чистой доходности, продаем апартаменты в составе портфеля как готовый арендный бизнес (или оставляем и оформляем инвестору ВНЖ).
- IV. Подтвержденный track record нашей команды, полностью отработанные бизнес процессы от этапа покупки до продажи портфеля, наличие собственной локальной команды в Греции, партнерство с профессиональными дизайнерами, подрядчиками по ремонту и управляющей компанией по аренде, наличие инвесторов из Азии под покупку готовых арендных портфелей под ВНЖ с требуемой ставкой капитализации 5-7%.
- V. Соинвестируем собственный GP капитал в случае крупных проектов с созданием GP/LP юридической структуры.
- VI. Высокая чистая арендная доходность в валюте – 10% cash-on-cash, 30-70% переоценка при продаже в сравнении с 8% рублевой доходностью от коммерческой недвижимости и переоценкой на темп инфляции в России.



Contact Us

Email & Website:

info@alphatek-advisors.com

www.alphatek-advisors.com

Address:

Moscow, Pyatnitskaya 18/3

Athens, Voukourestiou 15

Phone:

+7 (495) 150-93-00

+30 (697) 442-18-47