ГЕНЕЗИС инвест

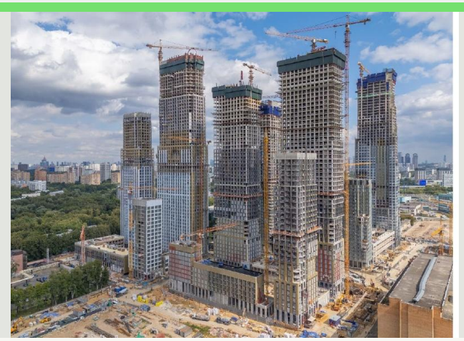
Торговое помещение под вашу задачу

Покупка, капитализация и управление коммерческой недвижимостью глазами инвестора



GENESIS INVEST · клиентская презентация

Четыре сценария покупки



01

Прирост капитала

Покупка на стадии строительства и выход с ростом стоимости.



02

Владение и доход

Создание ГАБ с федеральным арендатором и долгосрочным потоком.



03

Собственный бизнес

Помещение под экономику и технологию вашего формата.



04

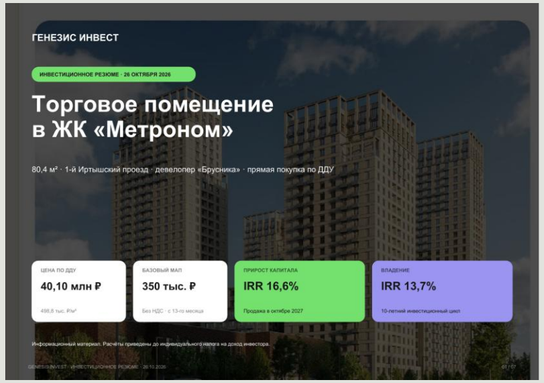
Готовый арендный бизнес

Действующий объект с понятным договором аренды и доходом.

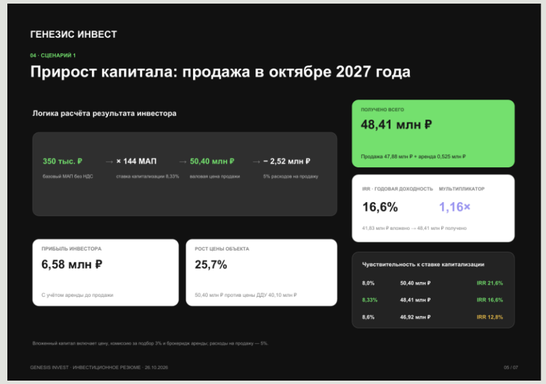
Начинаем с цели, бюджета и срока. Затем подбираем объект и заранее считаем экономику.

Инвестиционное резюме по каждому объекту

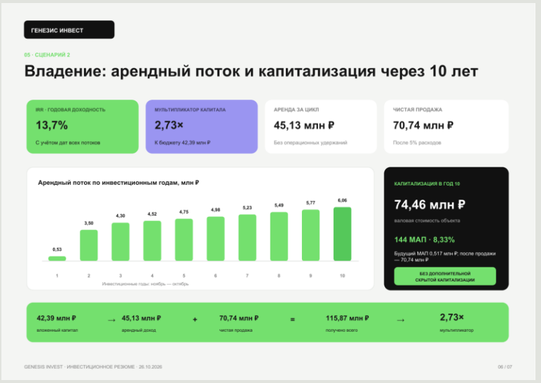
На одной модели сравниваем цену входа, прирост капитала и долгосрочное владение.



01 **Объект и ключевые параметры**



02 **Сценарий: прирост капитала**



03 **Сценарий: владение и доход**

Что получает инвестор

Цена входа

график платежей и полный бюджет

Два сценария

выход с приростом или арендный поток

Решение на цифрах

IRR, капитализация и чувствительность

От задачи к управляемому результату

Один процесс. Пять решений, каждое подтверждено данными.

01

Цель, бюджет, срок

фиксируем критерии

02

Открытый рынок и закрытые предложения

сравниваем доступ

03

Инвестиционное резюме

считаем сценарии

04

Проверка объекта и условия сделки

снимаем неопределённость

05

Аренда, управление или выход

реализуем стратегию

Вы принимаете инвестиционное решение

Команда Genesis Invest готовит данные и ведёт весь процесс

СЦЕНАРИЙ 01

Прирост капитала

Вход на стадии строительства
Горизонт 6–15 месяцев

01

Рост цены у девелопера

Переоценка коммерции и вымывание сопоставимых лотов

Уступка ДДУ

02

Формирование пред-ГАБ

Предварительный договор аренды до ввода объекта

Продажа с арендной историей

03

Формирование ГАБ

Договор аренды, запуск арендатора и подтверждённый поток

Продажа капитализированного объекта

Стратегию выхода фиксируем до покупки

ГЕНЕЗИС инвест

КЕЙС 01 / ПРИРОСТ КАПИТАЛА

ЖК «1-й Донской» · 55,1 м²

+2,499 млн ₽

чистая прибыль за 161 день / 5,3 мес.



УГЛОВОЕ · 3 ВИТРИНЫ · ВЫВЕСКИ НА 2 СТОРОНЫ · 13 КВТ

ВХОД / 30 ОКТЯБРЯ 2025

22,812 млн ₽

цена помещения по ДДУ

40% первоначальный взнос	9,125 млн ₽
услуги подбора 3%	0,684 млн ₽
2 квартальных платежа	1,646 млн ₽
Фактически вложено	**11,455 млн ₽**

ВЫХОД / 9 АПРЕЛЯ 2026

27,5 млн ₽

цена уступки

остаток обязательств по ДДУ	-12,041 млн ₽
комиссия продажи 5%	-1,375 млн ₽
индивидуальный налог	-0,130 млн ₽
чистое поступление	13,954 млн ₽

ROI 21,8% — **XIRR 63,3% годовых**

ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК, МЛН ₽

30 ОКТ	30 ДЕК	30 МАР	9 АПР
-9,809	-0,823	-0,823	+13,954
ПВ + подбор	квартальный платёж 1	квартальный платёж 2	чистый выход

Учтён индивидуальный налог 130 тыс. ₽. XIRR рассчитан по чистому потоку после всех расходов; остаток ДДУ принят покупателем.

ГЕНЕЗИС инвест

КЕЙС 03 / ПРИРОСТ КАПИТАЛА ЧЕРЕЗ ПРЕД-ГАБ

ЖК «Страна Парковая» · 42,16 м²

+2,507 млн ₽

чистая прибыль за 151 день · XIRR 74,0% годовых

ГЕНПЛАН ПРОЕКТА



УГЛОВОЕ · СТРОЯЩИЙСЯ ЖК · ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРЕНДАТОР

ФАКТИЧЕСКИЙ БЮДЖЕТ ИНВЕСТОРА

стоимость помещения по ДДУ	22,183 млн ₽

ПЛАТЕЖИ ПО ДДУ

40% первый взнос
8,873 млн ₽

30.03.26 · платёж
0,900 млн ₽

СОПУТСТВУЮЩИЕ РАСХОДЫ

подбор 3%	0,665 млн ₽
брокеридж 12,5%	0,345 млн ₽
представительские	0,200 млн ₽
единовременные	0,130 млн ₽

Фактически вложено **11,113 млн ₽**

КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ПРОДАЖА

стабилизированный МАП	200 тыс. ₽
цена · 137 МАП · cap 8,76%	27,4 млн ₽
остаток обязательств по ДДУ	-12,410 млн ₽
комиссия продажи 5%	-1,370 млн ₽
Поступление инвестору	**13,620 млн ₽**

КАК СОЗДАНА СТОИМОСТЬ

01 ПОКУПКА
пустое помещение
20.11.2025

02 БРОКЕРИДЖ
поиск федеральной аптечной сети

03 ПРЕД-ГАБ
ПДА 27.03.2026
МАП 200 тыс. ₽

04 КАПИТАЛИЗАЦИЯ
+5,217 млн ₽
к цене объекта

05 ПРОДАЖА
20.04.2026
фиксация прибыли

РОСТ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА
+5,217 млн ₽
23,5%

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ
+2,507 млн ₽
за 151 день / 5,0 мес,

ROI НА ВЛОЖЕННЫЕ
22,6%
11,113 млн ₽

XIRR
74,0%
годовая доходность

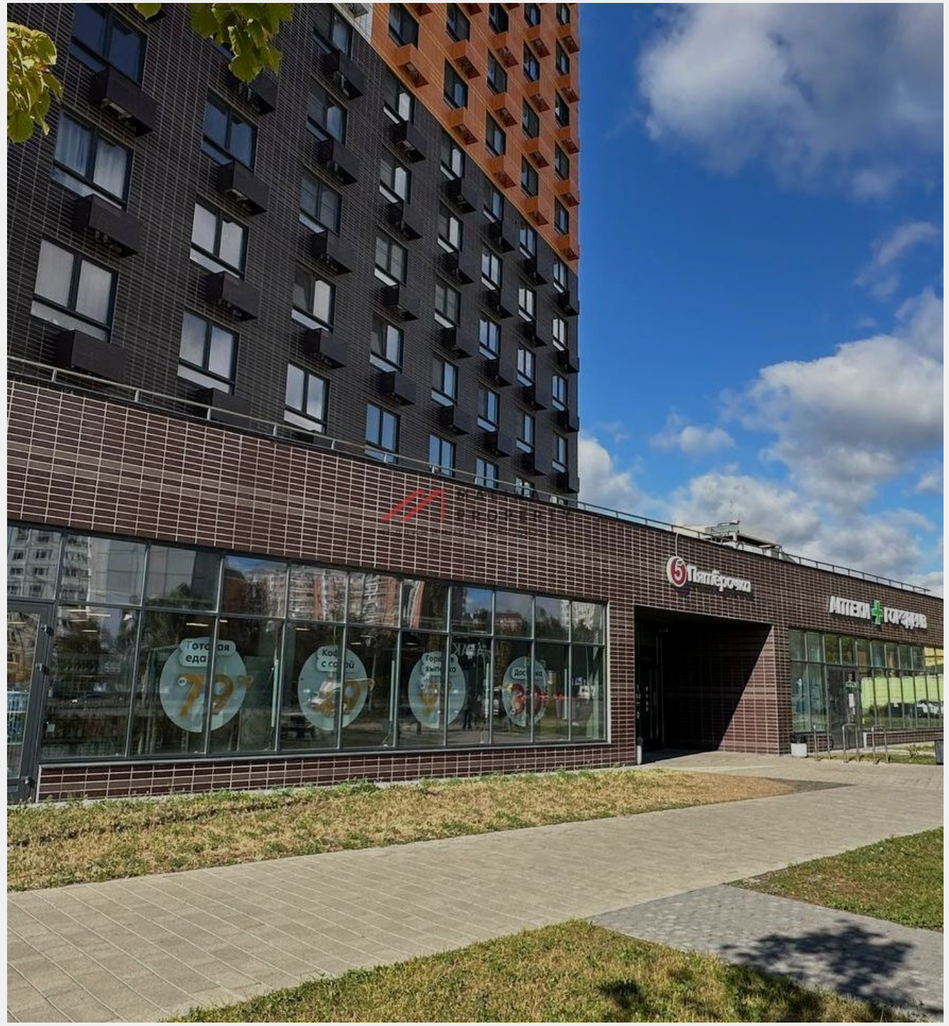
Аренда: 3 мес. каникулы; 4-8-й мес. 50% МАП; 9-12-й мес. 75%; с 13-го мес. 200 тыс. ₽; индексация 5% с 25-го мес.; МАП без НДС.
Новый покупатель принял остаток обязательств по ДДУ. Компенсация коммунальных, эксплуатационных и ресурсных платежей - арендатором.

Владение и доход

Из пустого помещения в готовый арендный бизнес

Цикл формирования: 4–18 месяцев с учётом срока строительства

01	**Покупка**	цена входа
02	**Арендная стратегия**	формат и ставка
03	**Активный брокеридж**	сеть или франчайзи
04	**Договор и запуск**	индексация и поток



Результат: работающий актив с долгосрочным договором и понятной капитализацией

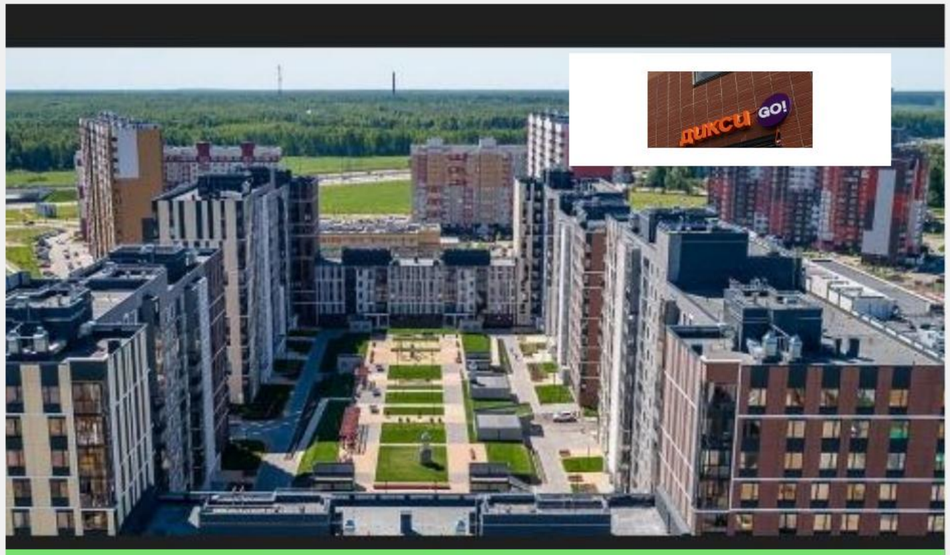
ГЕНЕЗИС инвест

КЕЙС 02 / СТРАТЕГИЯ ВЛАДЕНИЯ

ЖК «Ватутинки Парк» · 150 м²

43,217 млн ₽

капитализация после подписания ДДА · cap rate 8,33%



12 АПР 2024 ПОКУПКА — 9 ОКТ 2024 ДДА + АКТ

ПОЛНЫЙ БЮДЖЕТ ИНВЕСТОРА

покупка помещения	26,300 млн ₽
подбор объекта 3%	0,789 млн ₽
привлечение арендатора	0,519 млн ₽
представительские расходы	0,300 млн ₽
подключение РСО	0,150 млн ₽
Фактически вложено	**28,058 млн ₽**

АРЕНДА И КАПИТАЛИЗАЦИЯ

МАП с 13-го месяца	300 тыс. ₽
ГАП после стабилизации	3,6 млн ₽
оценка при cap rate 8,33%	43,217 млн ₽
созданная стоимость	+15,159 млн ₽
Прирост к бюджету	**54,0%**

ДЕСЯТИЛЕТНИЙ ЦИКЛ ВЛАДЕНИЯ

1-Й ГОД

1,845 млн ₽

льготный арендный поток

10 ЛЕТ

41,541 млн ₽

аренда за срок договора

ВОЗВРАТ КАПИТАЛА

7 лет 10 мес.

94,2 месяца от покупки

КОНЕЦ ДОГОВОРА

63,852 млн ₽

капитализация при 8,33%

Комиссия аренды: 12,5% от средней годовой аренды по контракту, 4,154 млн ₽. МАП без НДС; КУ и эксплуатацию оплачивает арендатор.

Капитализация в конце договора предполагает сохранение арендатора или пролонгацию на сопоставимых условиях. Налоги и расходы продажи не учитываются.

СЦЕНАРИЙ 03

Помещение для собственного бизнеса

Отбираем площадку под операционную модель, а не только по адресу и цене

01 **Трафик и видимость**

02 **Планировка и витрины**

03 **Мощность и вентиляция**

04 **Разгрузка и режим работы**

05 **Экономика владения**

Критерии формата фиксируем до подбора



Покупка готового арендного бизнеса



Сначала проверяем договор, потом доходность

01	**Арендатор**	финансы, формат, сеть
02	**Договор**	срок, индексация, выход
03	**Объект**	локация, техника, документы
04	**Цена**	капитализация, расходы, ликвидность

Итог: понятный денежный поток с первого дня владения

Команда ведёт весь жизненный цикл объекта

01	**Стратегия**	цель · бюджет · срок
02	**Подбор**	рынок · закрытые лоты · переговоры
03	**Проверка**	юридическая · техническая · финансовая
04	**Аренда**	позиционирование · брокеридж · ДДА
05	**Выход**	упаковка · покупатель · уступка / продажа

1

точка ответственности

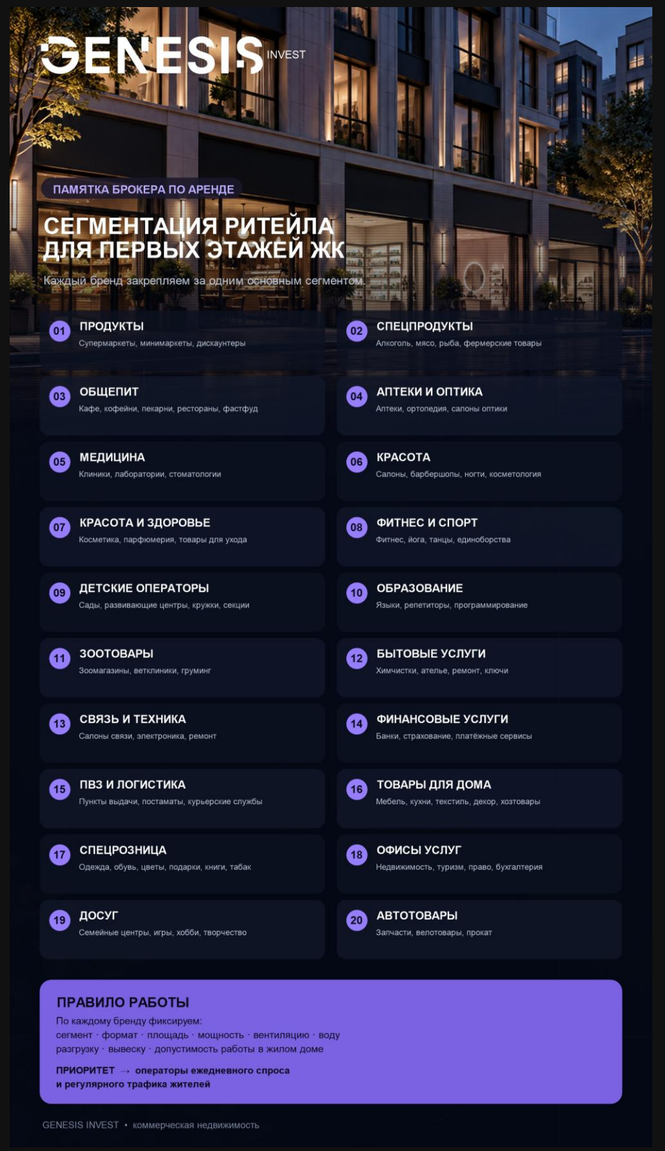
Клиент не координирует пять подрядчиков — он работает с одной командой.

Активный брокеридж создаёт стоимость

300+ брендов-арендаторов в рабочей воронке Genesis Invest

20 сегментов ритейла на первых этажах

- Прямой выход на сети и локальных операторов
- Отдельные брокеры по аренде и disposal-менеджер
- Партнёрства с франчайзи федеральных брендов
- Подбор арендатора под локацию и параметры помещения



Лидерство, подтверждённое сделками

Объём продаж усиливает переговорную позицию: стоимость, рассрочка, ранний доступ и закрытые лоты

MR GROUP

III место по продажам

в проектах девелопера · 2025

ЛИДЕРЫ ПО ПРОДАЖАМ

Страна Development

Брусника · Эталон · А101 · ФСК

Подтверждённые результаты в проектах ведущих девелоперов

10+ лет

на рынке

5+ млрд ₽

портфель проектов

ТОП-6

агентств Москвы по версии Домклик

Результат для клиента: лучшие коммерческие условия приобретения и доступ к лотам вне открытого рынка

ГЕНЕЗИС инвест

Результат первой встречи

01

Подходящий сценарий покупки

02

Критерии объекта

03

Бюджет и срок

04

Форма оплаты

Следующий шаг

Встреча с 2-3 лучшими предложениями по вашим критериям

По каждому объекту: развёрнутая презентация и инвестиционное резюме