



ЗПИФ: SALE & LEASE BACK ПРОЕКТЫ

19
лет

на рынке

200+
млрд руб.

стоимость чистых
активов под
управлением

200+
тыс.м²

недвижимости
под управлением

25+1
ЗПИФ и ФЦК

под управлением

**Подбор
инвестиционных
решений**

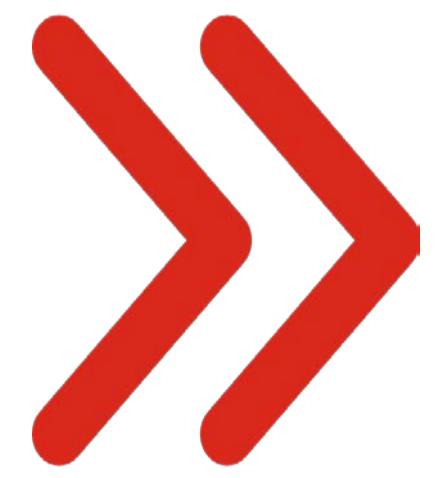
уникальный опыт
управления активами



«ДИССОНАНСНЫЙ АККОРД»

Парадоксальная ситуация:

- ✓ Рынки не докапитализированы
- ✓ Дорогой капитал для проектов
- ✓ 78,8 трлн руб. – общая сумма средств на застрахованных вкладах в российских банках (1.07.2025).
- ✓ Доход от них – десятки трлн руб. - потенциальные инвестиции.
- ✓ Ключевая ставка ЦБ – 16,5%. Тренд на снижение ключевой ставки = снижение ставок по депозитам = движение капитала.



Важно выстроить
«мостик» между частным
капиталом и проектами



SALE&LEASE BACK – ВОЗМОЖНОСТЬ ДЛЯ БИЗНЕСА

RWM capital

СЕГОДНЯ

- ✓ Не каждый инвестор готов заходить в капитал компаний – это сложные private equity проекты
- ✓ Инвесторы не готовы делить все риски корпоративного управления, маркетинга, рынков
- ✓ Инвесторам нужны гарантии сохранения капитала, недвижимость – первый выбор инвестора

SALE&LEASE BACK – ЭТО РЕШЕНИЕ

- Sale&lease back – уникальная возможность для бизнеса привлечь капитал на развитие компании, не интегрируя инвестора во внутрикорпоративные процессы

СЕЙЧАС НА ТАКИЕ ПРОЕКТЫ БУДЕТ СПРОС

ПОТРЕБНОСТИ бизнеса

 **Привлечение капитала для реализации проектов:**

-  «длинные деньги» на срок более 3 лет;
-  комфортный профиль и условия привлечения капитала;
-  привлечение капитала быстро, просто, с понятными рисками.

РЕШЕНИЕ

SALE & LEASE BACK

ПОТРЕБНОСТИ инвестора

 **Инвестирование капитала:**

-  сохранение капитала;
-  обеспеченность гарантии;
-  минимизация рисков;
-  получение прогнозируемого дохода.

SLB (обратная аренда) позволяет вернуть капитал из объектов недвижимости в операционный бизнес

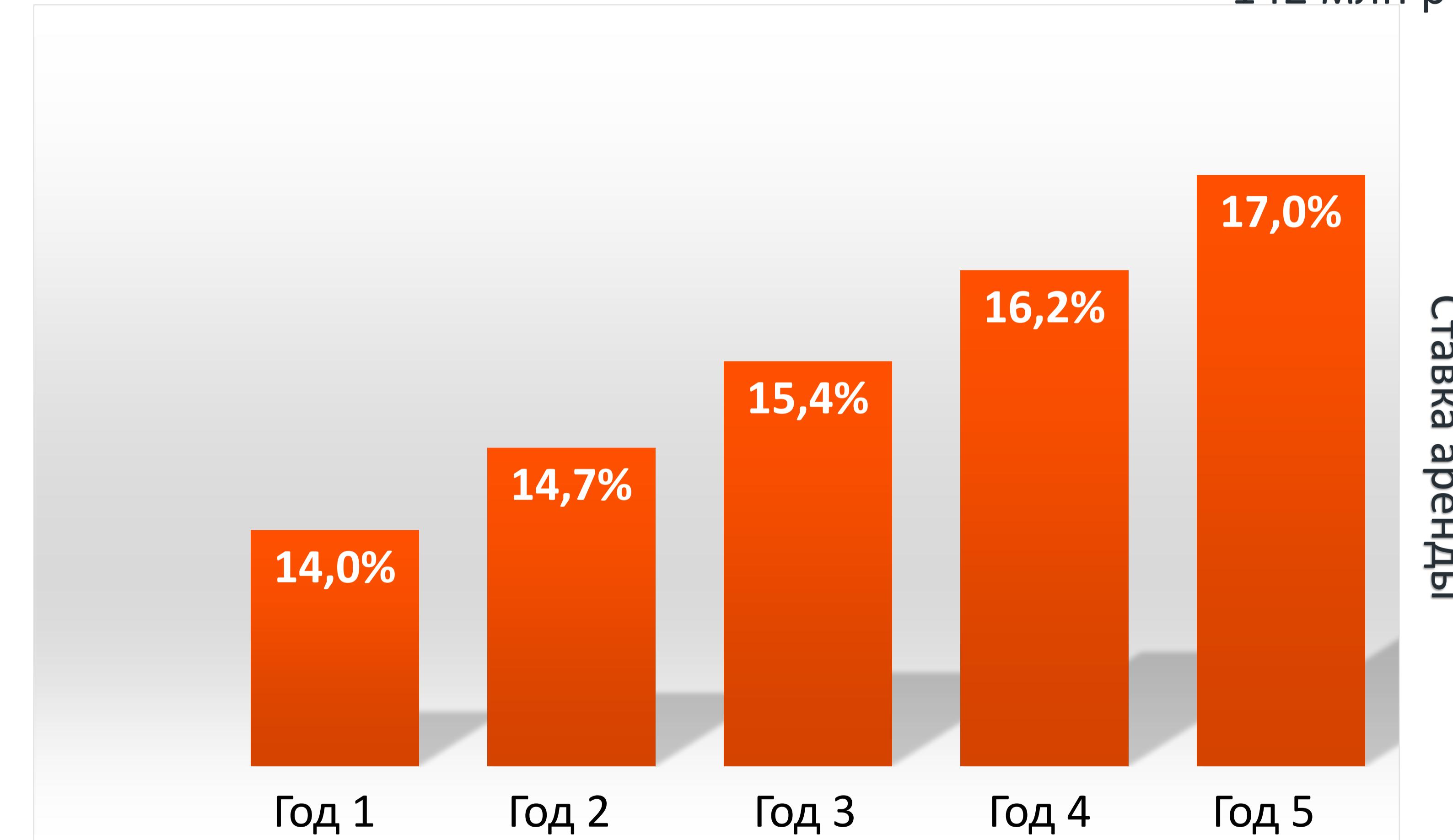


Преимущества SLB для бизнеса:

- ✓ «Быстрые» деньги
- ✓ Возвращается 100% инвестиционного капитала (преимущество перед кредитом и лизингом)
- ✓ Привлечение капитала без потери объекта
- ✓ Возможность обратного выкупа по заранее оговоренной цене
- ✓ Отсутствие необходимости погашения тела долга
- ✓ Комфортный профиль стоимости привлечения капитала

Средняя ставка привлечения капитала = 19,5 %

Выкуп объекта:
142 млн руб.



Вход:
100 млн руб.

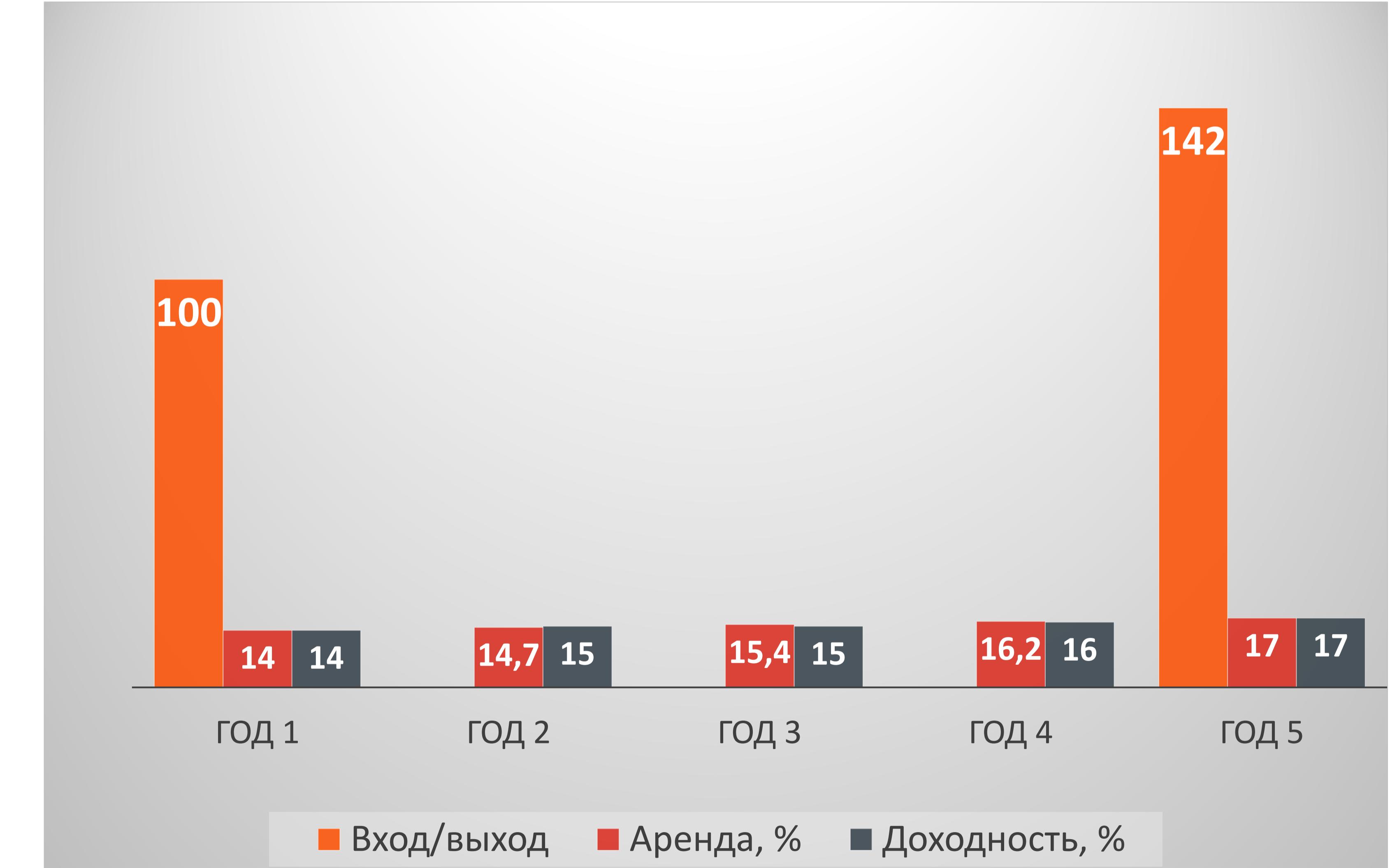
SLB позволяет инвестировать в объекты недвижимости



Преимущества SLB для инвестора:

- ✓ Инвестиции в недвижимость как гарантия сохранения капитала
- ✓ Регулярный рентный доход – объект приобретается с уже гарантированным арендным потоком (сдан в аренду на 100%)
- ✓ Потенциальный up-side при продаже объекта недвижимости
- ✓ Простота реализации сделки: приобретение объекта не занимает много времени
- ✓ Отсутствуют затраты на менеджмент и эксплуатацию

Средняя доходность инвестора = 19,5%



SALE&LEASE BACK КЕЙС 1

RWM capital

Фитнес-клубы под управлением World Class, 13 014 м²

Инвестиции в паи ЗПИФа составили 1,7 млрд руб.



РИСКИ МИНИМАЛЬНЫ, НО ОНИ ЕСТЬ:
WC-1: сложный со-собственник = разработка регламента взаимодействия
WC-2: «самострой» = получение РНС, легализация объекта

Всегда нужен ПЛАН «Б»

ПЛАН «Б» ПО WC-1:
локация помещения позволяет перепрофилировать их под торговые без существенной реконструкции – потребуется ликвидировать чащу бассейна

Нужна профессиональная КОМАНДА

SALE&LEASE-BACK КЕЙС 2

RWM capital

Складской комплекс в Новосибирске, 42 566 м²

Инвестиции в паи ЗПИФа составили 2 млрд руб.



» Важно не забывать, что теперь вы - собственник

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПО ПРОЕКТУ:

- ✓ Переоформление договоров с коммунальными службами на ЗПИФ.
- ✓ Инструментальная и техническая экспертиза конструкций и систем, разработка рекомендаций по их дальнейшей эксплуатации.
- ✓ Модернизация системы пожаротушения.
- ✓ Получение паспорта пожарной безопасности на склад.
- ✓ Разработка с привлечением проектных организаций концепций инвестиционного проекта «Производственно-складской комплекс в г. Новосибирск», выполнение предпроектных работ.

СПАСИБО!

RWM capital

«РВМ КАПИТАЛ»



ФЕЛИКС БЛИНОВ
Генеральный директор
АО «ИГ «РВМ Капитал»

+7 495 660-70-33 (приемная)
FBlinov@rwminvest.ru

Адрес: 107078, Москва, ул. Маши Порываевой,
д. 34, корп. 1 БЦ Домников

Сайт: www.rwminvest.ru

E-Mail: info@rwmcapital.ru

Телефон: +7 (495) 660 70 30

Мои контакты:



РВМ в

