

# ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ С АРЕНДНЫМ ДОХОДОМ



\*Доходность инвестиций может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные сделки. Прежде чем сделать инвестиционный вклад, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления инвестиционным клубом «ОСНОВА».

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ «ОСНОВА» для совместного инвестирования в недвижимость



Инвестиционный клуб «ОСНОВА»<sup>1</sup>

Наш клуб запускает формат совместного инвестирования для розничных и институциональных инвесторов.

Первый на российском рынке розничный инвестиционный клуб с коммерческой недвижимостью квартирами, апартаментами для сдачи в аренду и перепродажу. Простой и доступный инструмент получения дохода от готовой недвижимости в Новосибирске на эксклюзивных условиях.

Мы покупаем объекты недвижимости, перепродаем и сдаем в аренду, ежемесячно получая прибыль из доходов клуба.

Розничный инвестиционный клуб «ОСНОВА» для инвестиций в недвижимость-это:

1

Высокая доходность

**Защита от инфляции + арендный доход**

Рост цен на недвижимость обгоняет инфляцию и сопоставим с фондовым рынком. Дополнительный регулярный доход от аренды.

2

Защита от дефолта

**Нет рисков дефолта**

Клуб обеспечен на 100% физическими активами - недвижимостью. Нет кредитов, займов, залогов.

3

Удобный и простой инструмент

**Нулевые затраты сил и времени**

Клуб обеспечивает полное управление недвижимостью, сдачу, аренду, продажу

4

Хороший момент и условия входа

**Купить дешево, продать дорого**

Клуб обеспечивает выгодный выход из сделки

5

Гибкость и ликвидность

**Легкость покупки и продажи**

Любой размер инвестиций - от тысяч до миллиардов рублей.

<sup>1</sup>Инвестиционный клуб «ОСНОВА» создан для совместного инвестирования в недвижимость, извлечения прибыли с аренды и перепродажи объектов недвижимости.

<sup>2</sup> Мы объединяем инвесторов в один пул сделки, что позволяет покупать более выгодные объекты недвижимости.

# УДОБСТВО ИНВЕСТИРОВАНИЯ С КЛУБОМ «ОСНОВА»:

## Самостоятельное инвестирование

## Покупка с клубом

 Порог входа	<b>Ограниченная сумма инвестирования</b> От 6 до 50 млн.руб	<b>Любая сумма инвестирования</b> От 100 тыс. до 1 млрд. руб
 Экспертиза рынка	<b>High-level погружение в рынок и тренды</b> Невозможность быть постоянно в контексте	<b>Эксперт рынка недвижимости</b> Выбираем ликвидные активы на эксклюзивных условиях
 Диверсификация	<b>Концентрация рисков</b> Риски сведены к одной-трем квартирам	<b>10+ проектов клуба в НСК</b> Возможность собрать диверсифицированный портфель
 Управление	<b>Самостоятельный поиск арендаторов</b> и регулярное решение вопросов	<b>Управляющая компания</b> Управление арендаторами и недвижимостью
 Текущие затраты	<b>Высокие транзакционные издержки</b> на покупку, владение и продажу недвижимости	<b>Минимальные издержки</b> За счет эффекта объема
 Выход из инвестиций	<b>Низкая ликвидность</b> срок продажи от 3 до 9 месяцев	<b>Простая покупка и продажа</b>

За 6 лет мы за счет собственных денежных средств купили и продали более 10 объектов недвижимости с доходностью до 200% годовых. В основном это объекты коммерческой недвижимости, а так же 2 квартиры, которые нам удалось купить по аукционной цене ниже рыночной в среднем на 40%.

# НЕДВИЖИМОСТЬ - ДЕФИЦИТНЫЙ И ВОСТРЕБОВАННЫЙ АКТИВ

## СПРОС

Недвижимость – традиционное средство сбережений в России и в Мире: простой, понятный и ликвидный актив.

### Почему люди инвестируют в недвижимость:

Защита от инфляции  
Осязаемый, видимый актив  
Можно жить или сдавать в аренду  
Передать наследникам

**С 2026г. Банк России прогнозирует снижение ключевой ставки до 13-14%, что повлечёт активацию отложенного спроса на рыночную ипотеку и инвестиции.**

### Что это означает для инвесторов:

Высокие ставки по депозитам (9-12% в год) закончатся со снижением КС Банка России. На смену этому инструменту приходит пора активного инвестирования в недвижимость с доходностью 45-140% годовых.

**Инвестиции в недвижимость выглядят привлекательнее, чем консервативные депозиты под 6-8% при инфляции 5-7%.**

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новосибирск – один из быстрорастущих городов России.

### Динамика рынка:

Население растёт: +2-3% ежегодно  
Приезжают люди с севера, из Москвы, регионов  
Спрос на квартиры и коммерческую недвижимость постоянно растёт.

### Проблема предложения:

Качественных объектов по справедливой цене мало – спрос превышает предложение в 2-3 раза. Застройщики не успевают строить новое жилье (2-3 года на проект). Рынок вторичного жилья растёт быстрее нового строительства.

### Результат:

Естественный прирост цен: +5-7% в год в среднем, на хорошие объекты – до +10-15% в год. Это создаёт историческую возможность для инвесторов найти недооценённые объекты и получить маржу 40-100% при перепродаже.

## МОМЕНТ

Аналогичный тренд присутствует на развитых рынках Европы и США: вложения в недвижимость обогнали инфляцию и низкорисковые активы.

### Глобальный тренд:

Во время экономической нестабильности инвесторы переводят капитал в реальные активы – недвижимость, землю, коммерческие помещения. Цены на землю растут быстро: +8-10% в год и выше на редких, хорошо расположенных участках. Почему сейчас – идеальный момент:

Пока ставки высокие (13-14%), конкуренция низкая – мало кто берёт ипотеку, мало инвесторов на рынке.

Когда Банк России снизит ставки в 2026-2027 гг. до 8-10%, конкуренция вырастет в 10 раз, цены скочат.

### Стратегия клуба ОСНОВА:

Инвестируйте СЕЙЧАС, пока цены ещё низкие и конкуренция низкая. Получайте доход от аренды прямо сейчас. Продавайте через 2-3 года, когда конкуренция вырастет и цены поднимутся на 20-40%.

**По нашим 9 кейсам: доходность 45-140% годовых за счёт этой стратегии.**

1 Указ «О национальных целях развития РФ на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года»

2 Жилая площадь в домах старше 50 лет, прогноз на основе исторических данных Росстат

# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙС 1

Период владения  
объектом 1 год

**ОБЩИЕ РАСХОДЫ:**  
800.000 руб.

**ОБЩИЕ ДОХОДЫ:**  
1.900.000 руб.

**ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:**  
**1.100.000 руб**  
**(140% годовых)**

### ОПИСАНИЕ:

В январе 2022 года мы купили земельный участок за 800.000 рублей. Продавец изначально продавал участок за 1.200.000 рублей, что уже было ниже рыночной цены, после предварительных переговоров и торгов мы смогли договориться о покупке участка за 800.000 рублей.

В этом же году, уже в декабре месяце мы продали данный участок за 1.900.000 рублей.

### ВЫВОД:

При совместном инвестировании доля инвестора составила 98% годовых. Это 60% от чистой прибыли по Договору инвестирования. Инвестируйте с НАМИ!



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙС2

Период владения  
объектом: 2 года

**ОБЩИЕ РАСХОДЫ:**  
2.350.000 руб.

**ОБЩИЕ ДОХОДЫ:**  
4.590.000 руб.

**ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:**  
2.240.000 руб  
(47% годовых)

### ОПИСАНИЕ:

В 2019 году была приобретена квартира по адресу: г. Новосибирск, ул. Невельского, д. 59 в ипотеку за 1.750.000 рублей с первоначальным взносом 15% в Газпромбанке.

Квартира располагается на 7 этаже девятиэтажного кирпичного дома. Сам дом Брежневской эпохи, год постройки дома - 1974.

Состояние квартиры нуждалось в обновлении ремонта. В итоге стоимость квартиры с ремонтом нам обошлась в 2.250.000 рублей.

Двухкомнатную квартиру с ремонтом мы сдали в аренду за 35 т.р. в мес. и параллельно выставили на продажу. За два года аренды мы получили 840.000 рублей

Продали мы квартиру за 3.750.000 рублей.

Риелтор из агентства недвижимости "Жилфонд" обошелся нам в 100.000 рублей.

### ВЫВОД:

При совместном инвестировании доля инвестора составила 28% годовых. Это 60% от чистой прибыли по Договору инвестирования. Инвестируйте с НАМИ!



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙСЗ

Период владения  
объектом: 2 года

**ОБЩИЕ РАСХОДЫ:**  
2.860.000 руб.

**ОБЩИЕ ДОХОДЫ:**  
5.470.000 руб.

**ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:**  
2.610.000 руб  
(45% годовых)

### ОПИСАНИЕ:

В 2022 году мы купили квартиру за 2.200.000 рублей на ул. Кропоткина 94/1 в 5 мин. от метро Гагаринская.

Наши отделочники в квартире поклеили новые обои, постелили новый линолеум, заменили санузел, обновили мебель.

На ремонт с мебелью мы потратили 600 тыс. рублей.

В итоге стоимость квартиры с ремонтом нам обошлась в 2.800.000 рублей.

Однокомнатную квартиру мы сдали в аренду за 30 т.р. в месяц.

За 2 года мы получили доход с аренды 720.000 рублей.

В декабре 2024 года мы продали квартиру за 4.750.000 рублей.

Риэлтору с агентства недвижимости Новактив заплатили 60.000 рублей.

В итоге суммарно расходов получилось 2.860.000 рублей, а доход с продажи и аренды - 5.470.000 рублей.

Чистая прибыль составила - 2.610.000 рублей.

### ВЫВОД:

При совместном инвестировании доля инвестора составила 27% годовых.

Это 60% от чистой прибыли по Договору инвестирования.

Инвестируйте с НАМИ!



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙС4

Период владения  
объектом: 2 года

**ОБЩИЕ РАСХОДЫ:**  
1.529.000 руб.

**ОБЩИЕ ДОХОДЫ:**  
4.460.000 руб.

**ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:**  
2.931.000 руб  
(95% годовых)

### ОПИСАНИЕ:

Купили в декабре 2020 коммерческую недвижимость в Новосибирске — 2 цокольных этажа площадью 1,5 тыс. кв.м за 15 млн рублей, вдвое ниже рынка.

Помещения у одного человека, купленные через аукцион; оплата была наличными.

С четырьмя выходами на улицу сделали перепланировку, разделили площадь на 6 частей, сдавали в аренду и продавали по 30 тыс. рублей за кв.м.

Одно помещение (138 кв.м) сдавали за 40 тыс. в месяц, за 2 года получили 960 тыс. рублей.

В 2022 году продали его за 3,5 млн, риелтору заплатили 150 тыс. рублей.

### ВЫВОД:

При совместном инвестировании доля инвестора составила 57% годовых. Это 60% от чистой прибыли по Договору инвестирования. Инвестируйте с НАМИ!



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙС5

Период владения  
объектом: 3 года

**ОБЩИЕ РАСХОДЫ:**  
3.200.000 руб.

**ОБЩИЕ ДОХОДЫ:**  
9.440.000 руб.

**ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:**  
**6.240.000 руб**  
**(97% годовых)**

### ОПИСАНИЕ:

После перепланировки помещений, которые мы купили на ул. Аникина 1.500 кв.м. одно из 6 помещений получилось общей площадью 320,2 кв.м. с отдельным входом с улицы.

Помещение 320.2 кв.м. мы сдали в аренду за 65.000 рублей.

В итоге за 3 года мы заработали на аренде 2.340.000 рублей.

В апреле 2023 года мы продали помещение за 7.100.000 рублей.

Помещение продали через Авито без риелтора, наш юрист грамотно составил договор купли-продажи.

Сейчас в данном помещении располагается склад модной одежды, часть помещений сдается в аренду.

### ВЫВОД:

При совместном инвестировании доля инвестора составила 58% годовых.

Это 60% от чистой прибыли по Договору инвестирования.

Инвестируйте с НАМИ!



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙС6

Период владения  
объектом: 2 года

**ОБЩИЕ РАСХОДЫ:**  
4.500.000 руб.

**ОБЩИЕ ДОХОДЫ:**  
13.540.000 руб.

**ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:**  
9.040.000 руб  
(67% годовых)

### ОПИСАНИЕ:

После перепланировки 1.500 кв.м. помещений одно из 6 помещений получилось общей площадью 450 кв.м. с двумя отдельными входами с улицы.

Помещение 450 кв.м. мы сдали в аренду за 140.000 рублей.

В итоге за 3 года мы заработали на аренде 5.040.000 рублей.

В апреле 2023 года мы продали помещение за 8.500.000 рублей.

Помещение продали через Авито без риелтора, наш юрист грамотно составил договор купли-продажи.

Сейчас данное помещение продается за 11 млн. руб., собственник уехал жить в другой город.

### ВЫВОД:

При совместном инвестировании доля инвестора составила 40% годовых.

Это 60% от чистой прибыли по Договору инвестирования.  
Инвестируйте с НАМИ!



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙС7

Период владения  
объектом: 5 лет

### ОБЩИЕ РАСХОДЫ:

1.500.000 руб.

18 млн. руб. за 5 лет аренды и  
операционных расходов

### ОБЩИЕ ДОХОДЫ:

27.000.000 руб.

### ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:

(за 5 лет)

9.000.000 руб

(120% годовых)

### ОПИСАНИЕ

120% годовых на коворкинге Рустикс

В 2013 году мы открыли коворкинг центр по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 77Б, 5 этаж, с названием Рустикс. Для этого было организовано ООО Корпорация Квинтекс. Это был один из первых коворкингов в Новосибирске, и возможно в России. В тот момент идея коворкингов в стране только зарождалась. Мы даже сначала не знали как называется такое направление в бизнесе. Просто сдавали рабочие места в офисе начинающим предпринимателям и фрилансерам. Вдруг, неожиданно для всех коворкинги начали набирать популярность.

Помещение, которое мы арендовали, было площадью 250 кв.м. и обходилось нам в 100.000 рублей в мес.

Затраты на открытие коворкинга составили 900.000 рублей (мебель, косметический ремонт, первичная реклама)

Операционные расходы, включая уборку, охрану, бухгалтерию и т.д. - 200.000 рублей в мес.

Ежемесячный доход составлял в районе 450.000 рублей в мес.

Чистая прибыль варьировалась в пределах 150.000 рублей в мес.

В 2018 году мы продали коворкинг центр за 2.500.000 рублей.

Но у этой истории случилось продолжение...

Через 2 года мы узнали, что новый владелец коворкинга переехал на новое место, а площадь освободилась.

Мы, не долго думая, арендовали повторно эту площадь.

И вот уже 5 лет у нас работает коворкинг центр под названием ЛАЙК на этом же самом месте и по сей день.

В планах у нас купить собственное помещение под коворкинг-центр площадью 1000 кв.м. и сделать крупнейший коворкинг в Сибири.

# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙС8

Период владения  
объектом: 5 лет

### ОБЩИЕ РАСХОДЫ:

1.200.000 руб.

15 млн. руб. за 5 лет аренды и  
операционных расходов

### ОБЩИЕ ДОХОДЫ:

25.200.000 руб.

### ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:

(за 5 лет)

9.600.000 руб

(140% годовых)

### ОПИСАНИЕ

Коворкинг центр ЛАЙК - это действующий коворкинг в самом центре города Новосибирска, существует более 5 лет.

Располагается на 250 кв.м. по адресу:  
г. Новосибирск, Красный проспект, д.  
77Б, 5 этаж

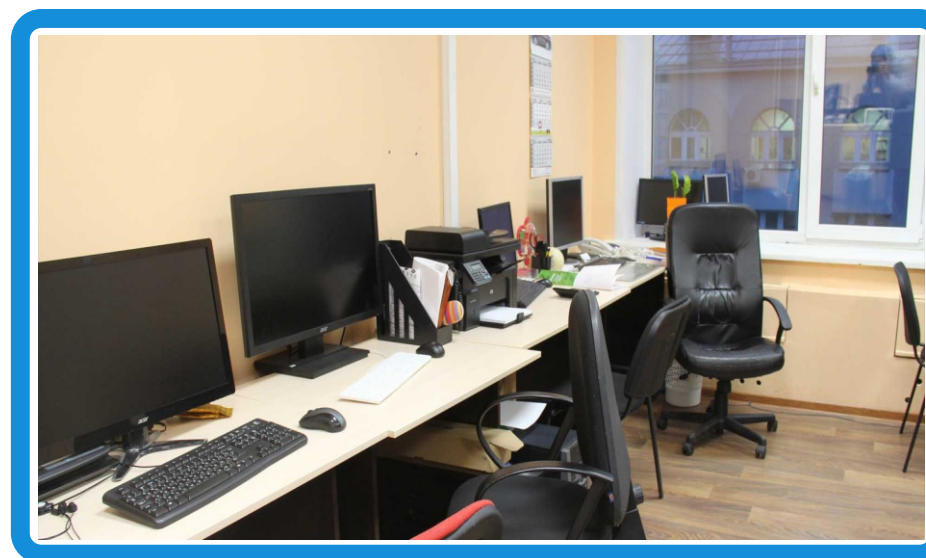
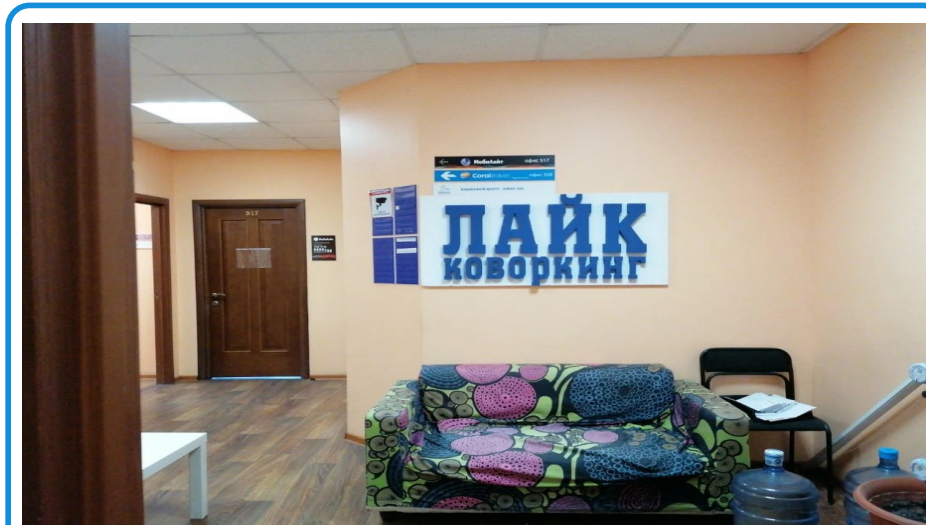
Аренда помещения обходится в  
140.000 рублей в месяц

Операционные расходы - 120.000  
рублей в мес.

Затраты на открытие - 450.000 рублей  
(сэкономили на ремонте, который  
достался от предыдущего арендатора)

Ежемесячный доход коворкинга -  
420.000 рублей в месяц.

Уже несколько лет подряд коворкинг  
работает в полную загрузку, нуждается  
в увеличении площади.



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КЕЙСЫ КЛУБА «ОСНОВА»

## КЕЙС 9

Период владения  
объектом: 2 года

**ОБЩИЕ РАСХОДЫ:**  
450.000 руб.

**ОБЩИЕ ДОХОДЫ:**  
1.680.000 руб.

**ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ:**  
1.230.000 руб  
(135% годовых)

### ОПИСАНИЕ

В июле 2020 года в самый разгар ковида мы купили минирынок площадью 70 кв.м. за 450.000 рублей, аренда земли составляла 30.000 рублей в мес. Земля была в аренде у муниципалитета.

Адрес объекта: г. Новосибирск, ул. Танкистов, д. 24

Минирынок состоял из 10 павильонов площадью по 7 кв.м. Некоторые павильоны были объединены.

Минирынок находится прямо на остановке Микрохирургия глаза, что обеспечивает огромный пеший трафик.

Т.к. земля находилась в аренде мы решили не делать реконструкцию для увеличения площади, а просто продать его так, как есть.

Преимуществами покупки готового минирынка послужило несколько моментов. Это согласованный электрический ввод напрямую с подстанции 380 вольт и 50 КвТ, что позволяло сдавать в аренду под общепит. Согласованный официальный проект, что гарантировало то, что объект не является самостроем. И стоимость конструкции превышало 1,5 млн. руб.

Во время пандемии бывший собственник решил продать актив и выйти из этого бизнеса, т.к. в пандемию многие закрывались и большинство площадей пустовало.

Но мы пошли другим путем.

Мы сдали в аренду площади буквально чуть выше себестоимости, главное чтобы хватало на аренду земли и выставили минирынок на продажу.

В кодиф минирынок у нас арендовали за 50.000 рублей в мес.

В 2021 году после окончания пандемии цена аренды поднялась до 75.000 руб. в мес.

В марте 2022 года наступила оттепель в мире финансов и у нас купили минирынок за 1.150.000 рублей.

Сейчас на этом месте планируют построить двухэтажный торговый центр.

# ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛУБА

## ЕСТЕСТВЕННЫЙ РОСТ ЦЕНЫ

Прогноз роста на основе данных Росстата и ДП.ЖКХ 2019–2024 гг.

В 2019–2024 гг. цены на жилье в Новосибирске растут в среднем на 5–7% в год, на коммерческую недвижимость – на 8–13% в год.

Инвесторы получают возврат инвестиций плюс долю в прибыли от роста стоимости объекта.



## СДАЧА В АРЕНДУ

Средняя арендная доходность: 8–15% годовых в зависимости от типа недвижимости и района.

Квартиры: 6–8% доходности  
Коммерческая недвижимость: 10–15% доходности  
Земельные участки: 4–6% доходности

## ПЕРЕПРОДАЖА

По нашим 9 кейсам: средняя маржа 40–100% при покупке недооценённых объектов и перепродаже через 2–3 года.

Стратегия: купить ниже рынка – сдать в аренду – продать выше рынка.

## ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Управление недвижимостью и арендой;  
Юридическое сопровождение;  
Администрирование сделок;  
Налоги на имущество.

<sup>1</sup> Все показатели рассчитаны на основе исторических данных клуба ОСНОВА за 2020–2024 гг. и прогнозов на основе данных Росстата и ДП.ЖКХ.

<sup>2</sup> Доходность варьируется в зависимости от типа объекта, района и момента входа–выхода из сделки."

# КОНТАКТЫ



## Иван Малакеев

Директор по взаимодействию с инвесторами

8-923-123-08-98

is-malakeev@yandex.ru



@IVANMALAKEEV

