

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
АЛЬФА-КАПИТАЛ



ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

**НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ
КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

МОСКВА,
ЯНВАРЬ, 2011

ПРОБЛЕМА

- ▶ В период прошедшего кризиса кредитные организации в процессе взыскания проблемной задолженности получили и продолжают получать большое количество залоговой недвижимости.
- ▶ Управление такими активами требует решения следующих задач:
 - ▶ продажа по максимально возможной цене;
 - ▶ сведение к минимуму затрат по управлению активами – в оптимуме – обеспечение самокупаемости.

ВАРИАНТЫ
РЕШЕНИЯ

Существует три основных способа локализации и управления данными активами:

- ▶ СПОСОБ №1: локализация активов на балансе банка и самостоятельное управление.
- ▶ СПОСОБ №2: локализация активов на балансе Дочерней компании (ООО и др.) и привлечение новых сотрудников для управления активами.
- ▶ СПОСОБ №3: локализация активов в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости и передача управления Управляющей компании.

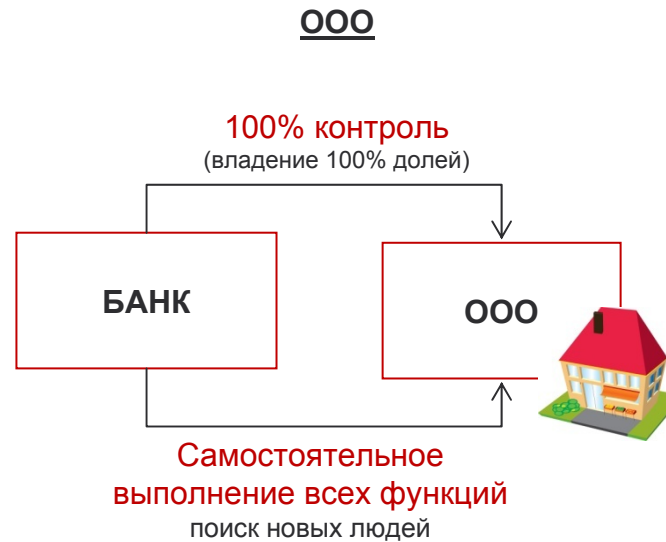
КРИТЕРИИ
ВЫБОРА

Выбор оптимального способа будет зависеть от следующих критериев:

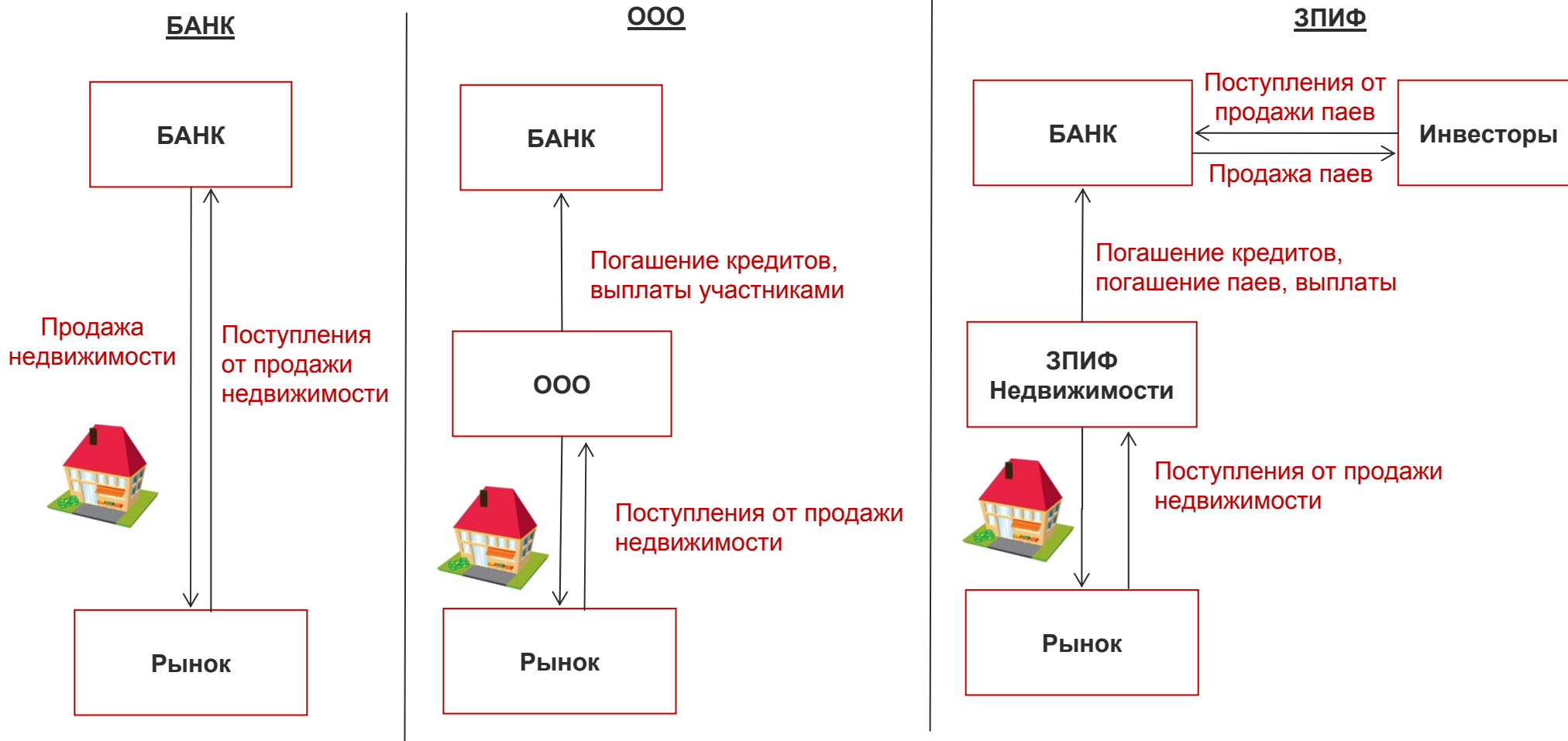
- ▶ схема финансирования структур;
- ▶ контроль;
- ▶ функционал;
- ▶ стоимость и экономическая эффективность;
- ▶ возможности рефинансирования и возврата вложенных Банком средств.



- ▶ Прямая покупка недвижимости на банк потребует бухгалтерского учета недвижимости, всех связанных платежей и т.д., что зачастую требует адаптации программного обеспечения и увеличения штата сотрудников, занимающихся учетом недвижимости.
- ▶ Финансирование ООО возможно либо через уставный капитал, что уменьшает капитал банка, либо через кредитование. При этом источники погашения процентов и/или основного тела по таким кредитам будут не стабильными или отсутствовать (денежный поток от квартир в настоящий момент не прогнозируем), что приводит к наличию на балансе банка потенциально плохого кредита и/или к усложнению схемы финансирования (выдача новых кредитов для погашения процентов по старому и т.д.).
- ▶ ЗПИФ позволяет решить указанные проблемы, т.к. основное финансирование можно осуществить через приобретение паев, что не будет уменьшать Капитал банка (см. Письмо Банка России от 24 июля 2009 г. № 15-1-1-7/4647). При этом кредитование ЗПИФа также возможно, что делает его более гибким с точки зрения схемы финансирования.



- ▶ Использование ООО подразумевает выполнение банком самим всех функций (или поиск отдельных новых людей), связанных с управлением недвижимостью. Контроль сохраняется на 100%.
- ▶ Использование ЗПИФ позволяет делегировать Управляющей компании часть функций, которые банк не желает выполнять самостоятельно (ведение бух. учета и отчетности, оплата обязательных платежей, сдача в аренду, общее управление и т.д.).
- ▶ ЗПИФ позволяет сохранить 100% контроль за деятельностью Управляющей компании и активами фонда – по желанию банка все или часть сделок ЗПИФ (покупка/продажа недвижимости, поиск арендаторов, заключение любых других договоров) могут осуществляться только с одобрения Инвестиционного комитета, состоящим из представителей пайщиков.



- ▶ При улучшении экономической ситуации рефинансирование при использовании ЗПИФ возможно не только за счет продажи квартир из ЗПИФ, но и за счет продажи паев инвесторам, что может обеспечить более быстрый возврат средств Банку.

ПРЕИМУЩЕСТВА
ЗПИФ

- ▶ ЗПИФ недвижимости является оптимальным способом локализации залоговой недвижимости потому что:
 - ▶ это удобный способ финансирования (не уменьшает капитал банка, нет необходимости уплаты регулярных процентов);
 - ▶ позволяет делегировать все непрофильные функции по содержанию недвижимости управляющей компании, специализирующейся на данных функциях, при полном сохранении контроля;
 - ▶ ЗПИФ может обеспечить более быстрый возврат средств банку, т.к. зачастую продажа паев инвесторам может быть более выгодной и быстрой, чем продажа непосредственно недвижимости.

- ▶ ЗПИФ недвижимости позволяет создать *удобный хорошо контролируемый* инструмент локализации активов, *НЕ требующий дополнительных финансовых и человеческих ресурсов*, позволяющий содержать недвижимость в течение нескольких лет до улучшения экономической ситуации и возможности ее реализации по выгодным ценам.

- СРОКИ**
- ▶ Создание фонда занимает от 2 до 3 месяцев;
 - ▶ Срок существования фонда: от 3 до 15 лет и зависит от конкретных целей и задач кредитной организации. Может быть продлен по решению пайщиков.
 - ▶ Функционал управляющей компании:
 - ▶ создание и сопровождение деятельности фонда, сделок фонда;
 - ▶ управление и поддержание в надлежащем состоянии активов фонда;
 - ▶ сопровождение всех договоров и платежей, связанных с недвижимостью (коммуналка, эксплуатационные расходы и т.д.)
 - ▶ поиск арендаторов и сдача в аренду;
 - ▶ поиск покупателей и продажа активов;
 - ▶ организация проведения Инвестиционного комитета, общего собрания пайщиков;
 - ▶ подготовка отчетности для пайщиков и др.
- СТОИМОСТЬ**
- ▶ Вознаграждение Управляющей компании:
 - ▶ Up-Front Fee – 500 тыс. руб. разово за создание ЗПИФ;
 - ▶ Management Fee (MF): до 2,2% в год от стоимости чистых активов фонда;
- MF списывается регулярно за счет средств фонда, источником являются денежные средства в составе активов фонда.
- ▶ Success Fee (MF): до 20% в год от прибыли ежегодно или по завершении функционирования фонда;
- SF рассчитывается как процент от прибыли, которая может образовываться в результате эффективного управления активами Управляющей компанией (арендная доходность и т.д., без учета переоценки).

О КОМПАНИИ

- ▶ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» - ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ КОМПАНИЙ НА РЫНКЕ УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ.

ЦИФРЫ И ФАКТЫ*

- ▶ ООО УК «Альфа-Капитал» создана в 1996 году.
- ▶ ОБЪЕМ АКТИВОВ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ СОСТАВЛЯЕТ более 40 млрд. руб.
- ▶ Более 50 тыс. частных клиентов, более 100 высокостоятельных частных клиентов.
- ▶ Пенсионный фонд РФ, Фонд содействия реформированию ЖКХ, 13 негосударственных пенсионных фонда, 2 страховых компании являются клиентами «Альфа-Капитал».
- ▶ Собственные офисы в Москве, Санкт-Петербурге, Самаре, Екатеринбурге, Калининграде, Тюмени, Красноярске, Краснодаре и Челябинске.

РЕЙТИНГИ

- ▶ AAA Максимальная надежность. Рейтинг Национальной рейтинговой компании.
- ▶ A++ Исключительно высокий/ наивысший уровень надежности и качества услуг. Рейтинг Рейтингового агентства «Эксперт РА».

НАГРАДЫ

- ▶ «ФИНАНСОВАЯ ЭЛИТА РОССИИ 2005-2010» - номинация «Компания пятилетия», Эксперт, 2010
- ▶ «КОМПАНИЯ ГОДА-2008» - номинация «Управляющая компания». РБК, 2009
- ▶ «ЭЛИТА ФОНДОВОГО РЫНКА» - номинация «Лучшая управляющая компания фондов», НАУФОР, 2007
- ▶ «КОМПАНИЯ ГОДА-2007» - номинация «Управляющая компания». РБК, 2008
- ▶ «ФИНАНСОВАЯ ЖЕМЧУЖИНА РОССИИ 2007» - номинация «Стабильная надежность»



УК «Альфа-Капитал» входит в Консорциум Альфа-Групп

▶ АЛЬФА-ГРУПП – один из крупнейших в России финансово-промышленных консорциумов, интересы которого распространяются на такие сферы бизнеса как:

- ▶ добыча нефти и газа,
- ▶ коммерческая и инвестиционная банковская деятельность,
- ▶ управление активами,
- ▶ страхование,
- ▶ розничная торговля,

- ▶ телекоммуникации,
- ▶ средства массовой информации,
- ▶ водоснабжение и водоотведение,
- ▶ инвестиции в промышленно-торговые предприятия.