

Инвестиционная группа ТРИНФИКО

Использование механизмов ЗПИФ
для управления непрофильными
активами

ТРИНФИКО основана в 1993 году и на сегодняшний день является одной из крупнейших независимых компаний в России. Инвестиционная группа ТРИНФИКО предоставляет диверсифицированный портфель финансовых продуктов и услуг, включая доверительное управление активами, управление закрытыми паевыми инвестиционными фондами, индивидуальные структурированные продукты, управление недвижимостью, инвестиционно-банковское обслуживание, а также брокерские и депозитарные услуги.

500+ тыс.кв.м.

Опыт управления недвижимостью

>100

проектов

Реализовано

₽ 86 млрд.

Суммарно активов под управлением

27 лет

Опыт на рынке инвестиций



Институциональные инвесторы, Клиенты ТРИНФИКО



Финансовые инструменты



Производство



Сельское хозяйство



Недвижимость

Финансово-промышленные группы

Инвестиционные фонды

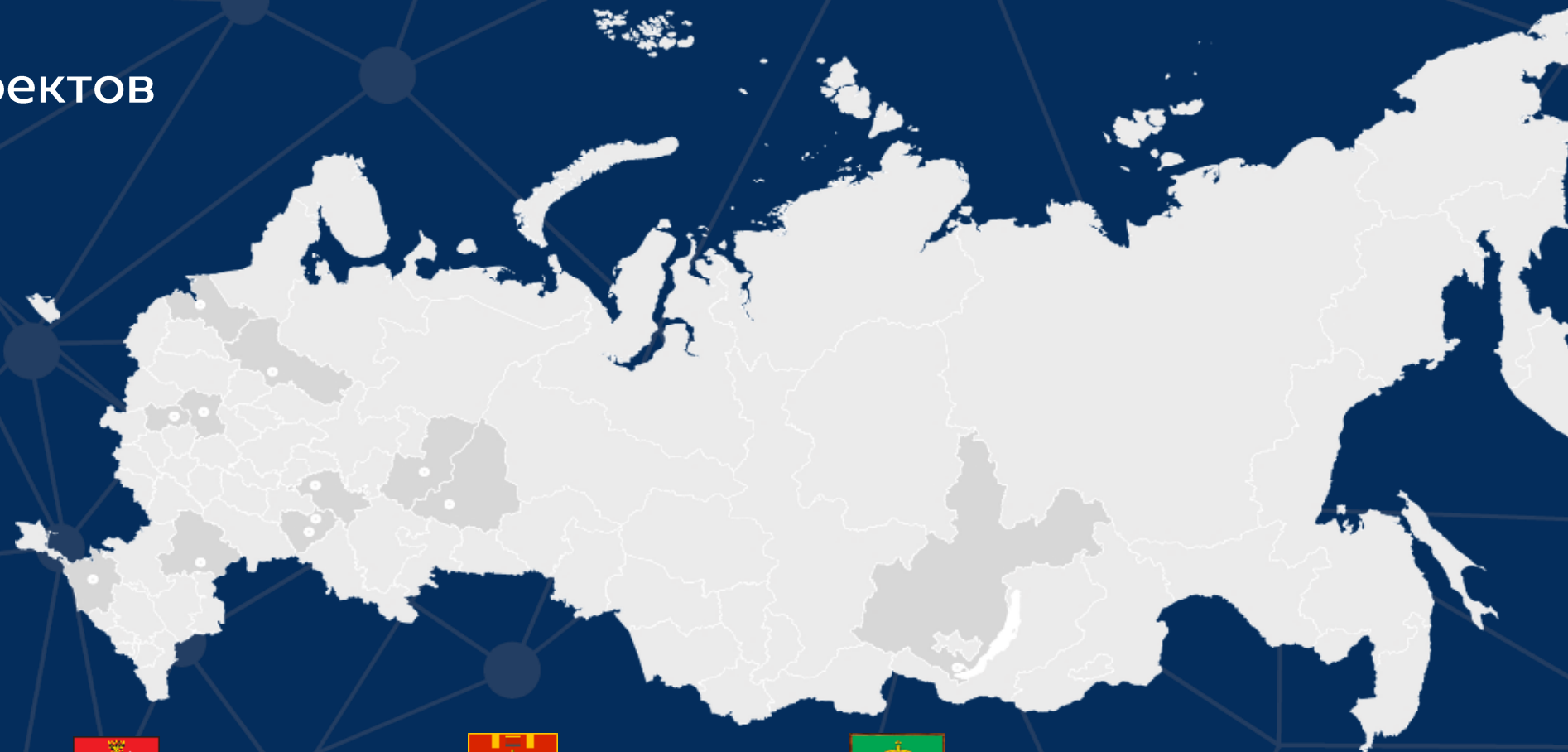


Иностранные инвесторы

Кредитные организации



География проектов



Москва



Московская область



Мытищи



Вологда



Санкт – Петербург



Екатеринбург



Казань



Волгоград



Иркутск



Пермь



Калужская область



Самарская область



Краснодарский край

Непрофильные активы банка «Глобэкс»

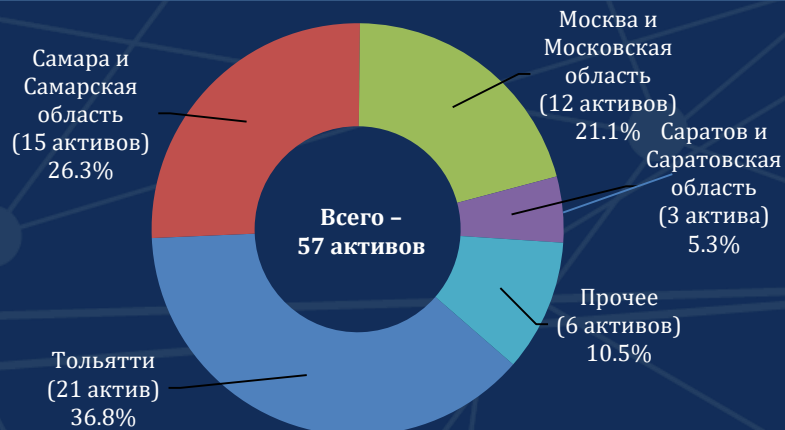
География активов



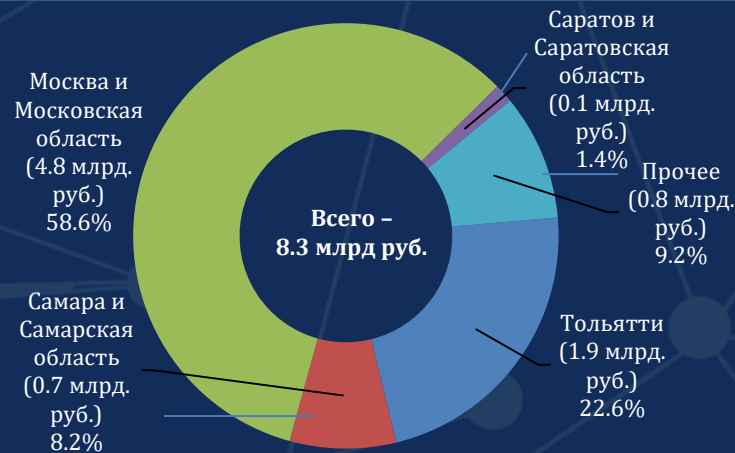
№	Актив	Группа	Состав актива	Стоимость*	Доля
1	ЖК Видное 2	Жилая стройка	ДДУ 476 квартиры 100% в у ООО "Купелинка"	1 733 млн. руб.	18%
2	ЖК "Level Barvikha" (доли, ДДУ, векселя)	Жилая стройка	ДДУ 15 квартир S=1,559 кв.м. 100% в ООО "МастерСтрой" 100% в ООО "Знаменка-Девелопмент" 3 векселя ООО "МастерСтрой"	1 519 млн. руб.	16%
3	ЖК "Sky House"	Готовая розница	48 ДДУ на квартиры	1 346 млн. руб.	14%
4	ТРЦ "Торпедо"	Коммерческая недвижимость	Торгово-развлекательный центр	1 051 млн. руб.	11%
5	Спирово (ЗУ)	Жилая стройка	Земельные участки с/х назначения	870 млн. руб.	9%
6	ЖК Прилесье	Готовая розница	91 Готовая квартира 22 нежилых помещения с участками	479 млн. руб.	5%
7	Московская область, д. Жуковка	Готовая розница	Жилой дом, ЗУ	390 млн. руб.	4%
8	ЖК "Солнечный парк"	Готовая розница	39 Готовых квартир	338 млн. руб.	4%
9	ЖК "Березовая аллея"	Готовая розница	92 ДДУ на квартиры 4 нежилых помещения	289 млн. руб.	3%
10	БЦ "Волна"	Коммерческая недвижимость	Бизнес-центр	235 млн. руб.	2%
Итого				8 250 млн. руб.	86%

Непрофильные активы банка «Глобэкс»

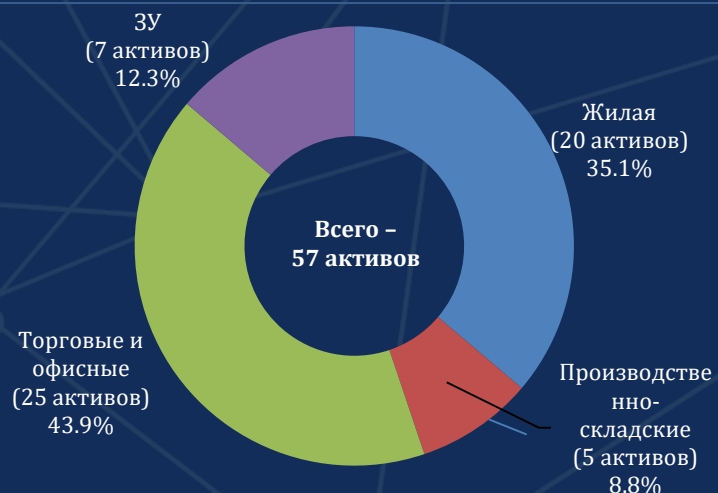
Распределение недвижимости по географии



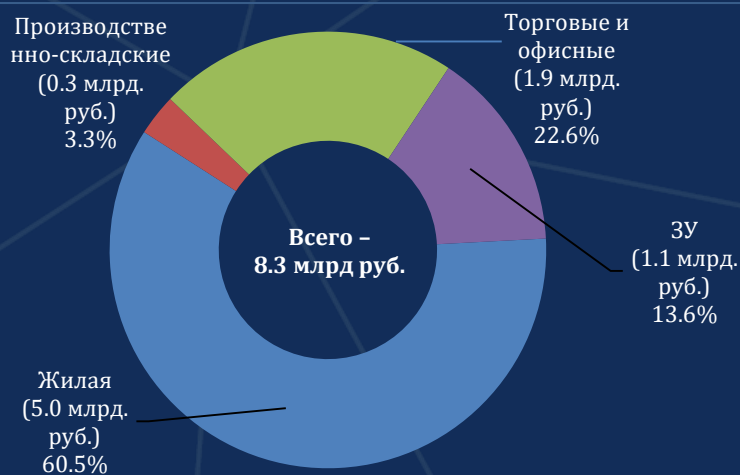
Распределение недвижимости по географии и СЧА



Распределение недвижимости по типу



Распределение недвижимости по типу и СЧА

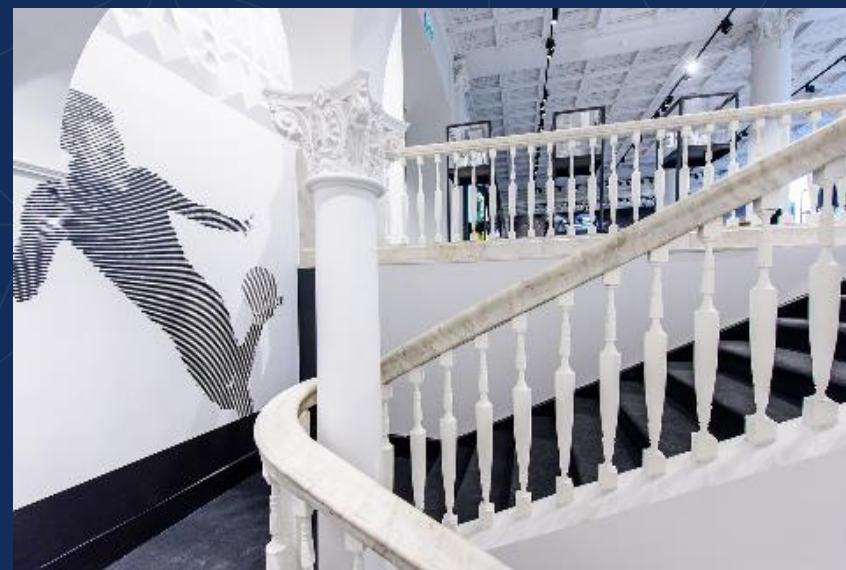


Москва, Кузнецкий мост, 14 стр. 1А

Реконцепция памятника культурного наследия в самый большой в Центральной и Восточной Европе пятиэтажный флагманский магазин Nike, который был удостоен премии CRE AWARDS 2017.

Проект, расположенный в историческом здании архитектора Адольфа Эрихсона не имеет аналогов на российском рынке по своему масштабу.

Тип	Стрит-ритейл на одной из самых дорогих улиц Москвы
Площадь	6 118 кв. м
Сроки реализации	2015 – 2019



Вологодский текстильный комбинат

Вологодский комбинат имени 50-летия ВЛКСМ был основан в 1936 году и на протяжении долгих лет являлся одним из ведущих предприятий легкой промышленности.

Комбинат является лидером рынка по современным ткацким мощностям и осуществляет полный цикл производства – от пряжекрашения и ткачества до самой современной отделки тканей.



Благодаря умению быстро адаптироваться, комбинат в короткие сроки смог частично удовлетворить спрос на производство изделий для противодействия пандемии новой коронавирусной инфекции.

Управление объектами недвижимости через механизм закрытых ПИФов недвижимости

Решаемые задачи



Управление активами



Защита активов



Привлечение инвестиций



Структурирование активов



Управление налогами и расходами

Базовая схема работы

- Собственник вносит актив в ЗПИФ
- Получает ценные бумаги – инвестиционные паи
- Бизнес осуществляется внутри на балансе ЗПИФ или дочерних обществ
- Паи можно продать полностью или частично
- По паям может осуществляться выплата дохода



Что такое ЗПИФ

ЗПИФ – инструмент, который позволяет получать налоговые преференции, но при этом остается прозрачным и контролируемым как для владельца бизнеса, так и для инвесторов.



Деятельность ЗПИФ контролируется Банком РФ и специализируемым депозитарием. При этом, регулятором создана специальная инфраструктура фонда, которая осуществляет особый контроль в рамках полномочий.

Управляющая компания

Имеет специальную лицензию, ведет учет, составляет отчетность ЗПИФ, совершает сделки с имуществом ЗПИФ и прочее

Специализированный депозитарий

Имеет специальную лицензию, контролирует Управляющую компанию на предмет исполнения требований законодательства

Специализированный регистратор

Ведет реестр владельцев паев, фиксирует совершение сделок с инвестиционными паями ЗПИФ



Пайщики

ЗПИФ

Активы



Страховая компания

Аудитор

Входит в СРО аудиторов, проводит обязательный годовой аудит ЗПИФ

Оценщик

Входит в СРО оценщиков, имеет специализированные аттестаты, проводить обязательную оценку имущества ЗПИФ не реже, чем раз в полгода

Общие преимущества применения ЗПИФН

1 Возможность реинвестирования налога на прибыль

2 Гибкая выплата дохода

3 Частичная или полная продажа актива

4 Привлечение финансирования

5 Конфиденциальность

6 Защита активов

7 Структурирование активов

8 Высокий уровень контроля

1

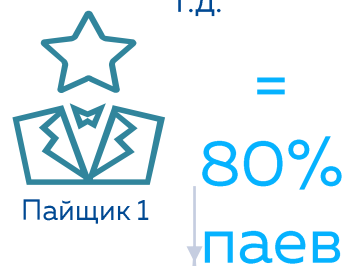
Формирование ЗПИФ объектами недвижимости (непрофильные активы)



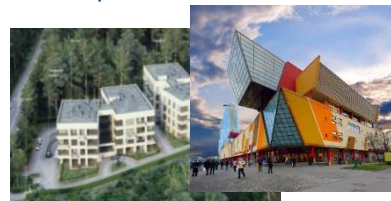
2

Дополнительная эмиссия / продажа паев ЗПИФН

Собранные деньги тратятся на редевелопмент, реконцепцию, обновление инженерных систем и т.д.



Продажа объектов



Пример реализации проекта



Пайщик 2



Пайщик 3



Пайщик 4



Пайщик 5



...

Этапы реализации проекта (опционально)

3



Пайщик 1

= 70 → 60 → 40
30 → 20%
паев



Пайщик 1



Пайщик 2



Пайщик 3



Пайщик 4



...

4



Пайщик 1

= 0%
паев



Пайщик 1



Пайщик 2



Пайщик 3



Пайщик 4



...

Основные группы покупателей паев ЗПИФ



30%

Российские институциональные инвесторы



40%

Российские состоятельные частные инвесторы



30%

Российские частные инвесторы

Преимущества инвестиций в паи ЗПИФ

- Защита от инфляции
- Прирост капитала
- Высокая текущая доходность
- Низкий порог входа
- Ликвидность
- Прозрачность
- Регулярная выплата дохода

Чего хочет инвестор-покупатель паев?

Обязательные требования к активам



- Доходность выше 9% годовых
- Институциональное качество
- Расположение только в МСК, СПб, МО
- Ликвидность в течение 1 года (макс.)

Желательные характеристики и активов



- Инвест. горизонт не более 5 лет
- Порог инвестирования – до 10 млн. рублей
- Рост капитализации активов (upside)
- Диверсификация

Требования к качеству управления




- Качественный юридический, финансовый и технический анализ проектов
- Опыт и релевантный track-record
- Открытость и прозрачность УК

Дополнительные характеристики активов



- Понятная экономика продукта
- Ежемесячные расчеты дохода по инвестиционным паям за счет арендных платежей
- Контроль за распоряжением имуществом ЗПИФ



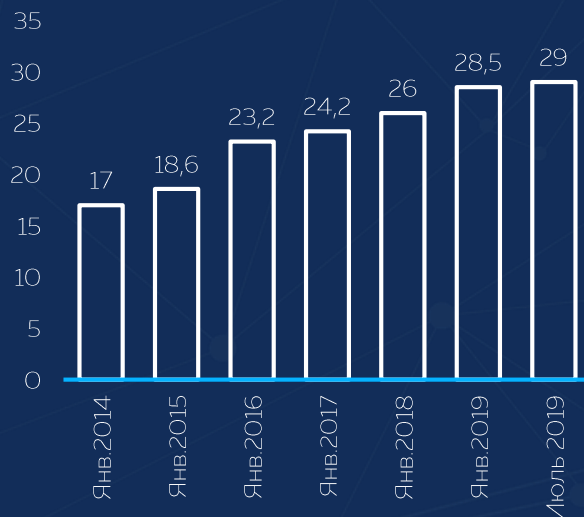
Приложение. Капиталы институциональных и индивидуальных инвесторов

Капиталы индивидуальных инвесторов

77 млн кв. м

ввод жилья в 2019 в России году

Средства населения в
банках (трлн. рублей)



1 трлн рублей

объем сделок в Москве в 2019 году
(мин. 10-15% - инвестиционные покупки)

Доходность недвижимости в
России (2009-2019 гг.)



29,5 трлн рублей

объем вкладов населения

Какие инвестиции россияне считают
самыми надежными? (%)



Источник: НАФИ, апрель 2019

Существуют значительные предпосылки для перетягивания спроса населения с депозитов и покупки жилой недвижимости в спекулятивных целях на приобретение коммерческой недвижимости с более высоким уровнем дохода.

Капиталы институциональных инвесторов

4,2 трлн рублей

инвестиционный портфель пенсионных средств НПФ

810,3 млрд рублей

капитал страховых организаций

20,2 трлн рублей

активы банковского сектора, за исключением кредитов и резервов


Институциональные инвесторы обладают большими запасами ликвидности и потребностями в повышении доходности инвестиционной деятельности. Существуют значительные предпосылки увеличения интереса к коммерческой недвижимости.

Контакты

Инвестиционная группа ТРИНФИКО

Артём Цогоев

 atsogoev@trinfico.com

 +7 (495) 725-2500
+7 (926) 138-1133

Россия, 129090, Москва, Ботанический переулок, 5
www.trinfico.com