

**ООО «Управляющая компания «ИНТЕГРАЛ»
Роль и место управляющей компании ЗПИФН в
девелоперском проекте.**



Управляющая компания «Интеграл» осуществляет деятельность по управлению паевыми инвестиционными фондами недвижимости с декабря 2005 года.

В управлении находятся два паевых инвестиционных фонда недвижимости, общим объемом более 200 млн. руб., в состав которых входят коммерческая и жилая недвижимость, земельные участки.

За период управления средний рост стоимости имущества, составляющего фонды, составил 24% годовых*.

Наши преимущества:

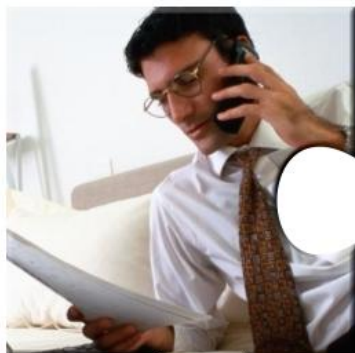
- профессиональная команда;
- опыт привлечения в качестве инвестора европейского банка, путем организации приобретения им части паев фонда;
- опыт организации привлечения заемных средств для пайщика от европейского банка под залог паев фонда;
- наличие партнерских отношений с профессиональной девелоперской компанией.

Наш опыт, достижения и мнение наших партнеров подтверждают, что мы можем эффективно управлять активами, и готовы предложить новым партнерам наши опыт и возможности!

*Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды.

Управляющая компания - организатор инвестиционного процесса

Управляющая компания



Девелоперская компания



Финансовый институт



Владелец актива

Управляющая компания способна выступить профессиональным посредником, объединяющим инвесторов, девелоперов и финансовые институты для достижения общей цели.



Варианты использования имущества владельцем без привлечения УК - плюсы и минусы

Продажа с предварительным дроблением объекта на ряд более мелких

незначительные финансовые и организационные затраты

ограниченная сфера применения
низкая эффективность

A

высокая финансовая эффективность

универсальность
высокая степень определенности для партнеров

недополучение прибыли при ранних продажах
удорожание за счет % банка
дробление объекта

универсальность

недополучение прибыли при ранних продажах удорожание за счет % банка дробление объекта

высокая финансовая эффективность

только для торговых, коммерческих и логистических продуктов
особо высокие требования к проекту

высокая степень определенности при продаже

Сотрудничество УК и владельца активов

Услуги, предоставляемые управляющей компанией владельцу актива:

Финансовый и правовой консалтинг проекта.

Секьюритизация проекта путем «упаковки» его в ЗПИФН.

Привлечение капитала - андеррайтинг размещения паев фонда.

Сопровождение проекта до стадии завершения.



Форма взаимодействия участников проекта



- Зак**
рыт
ый
пае
вой
инв
ест
ици
онно
ый
фонд
в
нед
виж
имо
сти
- экономическая эффективность, в том числе с точки зрения налогообложения
 - законодательно гарантированная прозрачность ЗПИФН
 - законодательно гарантированное целевое использование средств ЗПИФН
 - возможность рефинансирования через продажу или залог паев
 - простота перехода прав собственности
 - передача управления проектом управляющей компании
 - невозможность привлекать финансирование под залог объекта после его передачи в фонд

Сотрудничество УК и финансового института

Использование структуры ЗПИФН, как наиболее защищенной и определенной формы вложений непосредственно в девелоперский проект позволяет инвесторам:

- **Возможность сочетать инвестиционный и девелоперский доходы.**
- **Получение девелоперского дохода, пропорционального доле паев инвестора в капитале ЗПИФН, гарантии всех прав при миноритарном размере доли.**
- **Гарантии целевого использования вложенных средств в рамках проектной декларации и финансовой модели проекта.**
- **Для инвесторов - Банков возможность получения фиксированного дохода от кредитования под залог паев данного фонда.**



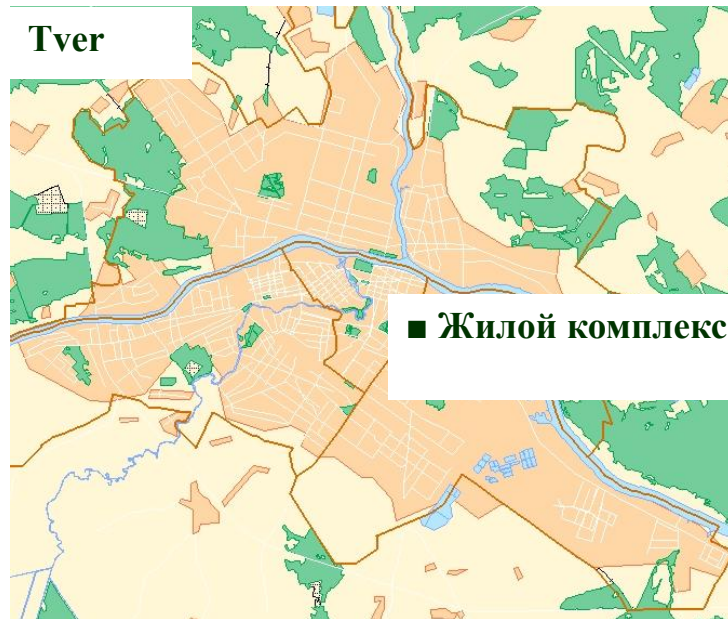
Инвесторы и УК: порядок взаимодействия



1. Согласование требований инвестора к проекту: сфера деятельности, временной горизонт, доходность. Анализ проекта, подбор и согласование с владельцем актива партнеров по проекту (инвестора и девелоперскую компанию).
2. Согласование объекта инвестиций и партнера по реализации проекта (собственника актива и девелоперской компании), представление инвестору финансовой модели проекта и плана реализации проекта в форме ЗПИФН .
3. Внесение имущественных прав собственника актива в специально созданный ЗПИФН в заранее согласованном объеме по согласованной с инвестором стоимости. В качестве собственника актива может выступать непосредственно девелоперская компания
4. Вхождение инвестора в проект путем приобретения паев ЗПИФН при первичном размещении. При этом минимизируются риски вхождения инвестора в девелоперский проект на начальной стадии его реализации, обеспечивающей инвестору наибольший доход.
5. Реализация проекта с привлечением девелоперской компании.
6. Завершение проекта, прекращение деятельности фонда, выплата дохода пайщикам: собственнику активов и инвестору, - через гашение паев.

Инвестор и управляющая компания: пример взаимодействия

В настоящее время в соответствии с требованиями инвестора (банк - резидент ЕС) УК «Интеграл» совместно с депелоперской компанией (собственником участка) подготавливает проект комплексной жилой застройки в центральном районе г. Твери.



Параметры проекта:

- площадь земельного участка - 52 тыс. кв.м.;
- площадь комплекса - 130 тыс. кв.м.;
- продолжительность реализации -3-4 года;
- стоимость проекта - \$130 млн.;
- IRR для инвестора - 20% годовых.

О компании

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ИНТЕГРАЛ»

Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «22» февраля 2005 г. N 21-000-1-00203, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам.

170100, Тверь, Смоленский пер., 1а, 4-й этаж
тел./факс (4822) 777-602

ukintegral@tvcom.ru
www.ukintegral.ru

генеральный директор
Антипов Николай Николаевич

