Управление проблемной задолженностью и непрофильными активами с использованием ЗПИФов

О.М. Иванов,

Вице-президент Ассоциации региональных банков России

Закрытый паевый инвестиционный фонд (ЗПИФ)

Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» (ст. 14, 14.1)

Приказ ФСФР России от 20 мая 2008 г. № 08-19/пз-н «Об утверждении Положения о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утвержденное

Приказ ФСФР России от 22 июня 2005 г. № 05-23/пз-н «Об утверждении Положения о требованиях к порядку и срокам раскрытия информации, связанной с деятельностью акционерных инвестиционных фондов и управляющих компаний паевых инвестиционных фондов, а также к содержанию раскрываемой информации»

Приказ ФСФР России от 7 февраля 2008 г. № 08-5/пз-н «Об утверждении Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда»

Виды ЗПИФов

 ЗПИФы, относящиеся к категории кредитных фондов

ЗПИФы, относящиеся к категории фондов недвижимости

Активы для упаковки в кредитные ЗПИФы

Однородные портфели проблемных кредитов

- Потребительские (необеспеченные) кредиты
- Автокредиты
- 🗆 Ипотечные кредиты
- Кредиты малому бизнесу

Непрофильные активы кредитных организаций

- Объем кредитов предприятиям и организациям реального сектора – 13 трлн руб.
- □ Объем кредитов физическим лицам –
 3,5 трлн руб. рублей, из них
 - 1 трлн обеспечен залогом жилой недвижимости
 - 500 млрд руб. залогом автомототранспортных средств
- Объем залогов в банковском секторе около 20 трлн рублей

Активы для упаковки в 3ПИФы недвижимости

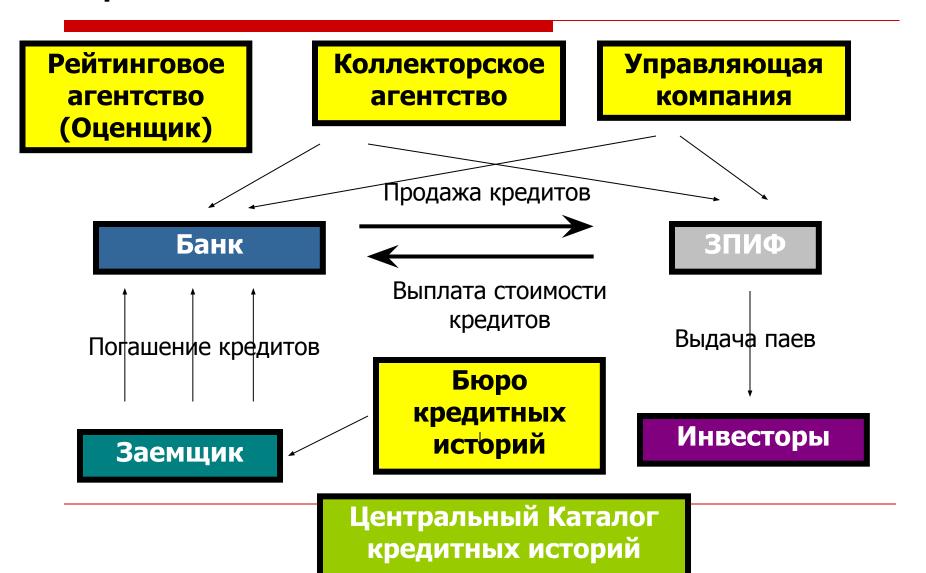
Сходные по назначению объекты недвижимости

- □ Незавершенное строительство
- Земельные участки
- Коммерческая недвижимость, генерирующая арендный доход
- □ Жилая недвижимость

Общие принципы формирования и управления

- □ Нейтральность
- 🗆 Приоритет содержания над формой
- Соблюдение операционных требований
- Передача кредитных рисков
- Внешний мониторинг и оценка
- Непрерывность контроля

Кредитный ЗПИФ



Расходы по созданию и поддержанию структуры

Виды расходов	Стоимость в % от активов (в год)
Услуги управляющей компании по управлению	1,5 - 2%
Услуги коллектора по взысканию долгов	До 2 %
Услуги коллектора (рейтингового агентства) по оценке	0,1-0,2%
Услуги спецдепозитария	0,05 -0,5%
Услуги аудиторов	до 0,2%

Кредитный ЗПИФ: оценка активов

- Участие коллекторских агентств и рейтинговых агентств
- Аккредитация агентств оценщиков при СРО, союзах и ассоциациях
- Стандарты раскрытия информации о проблемных кредитных портфелях и Порядок предоставления такой информации
- Биржевое обращение паев, формирование рынка и рыночных (биржевых) цен

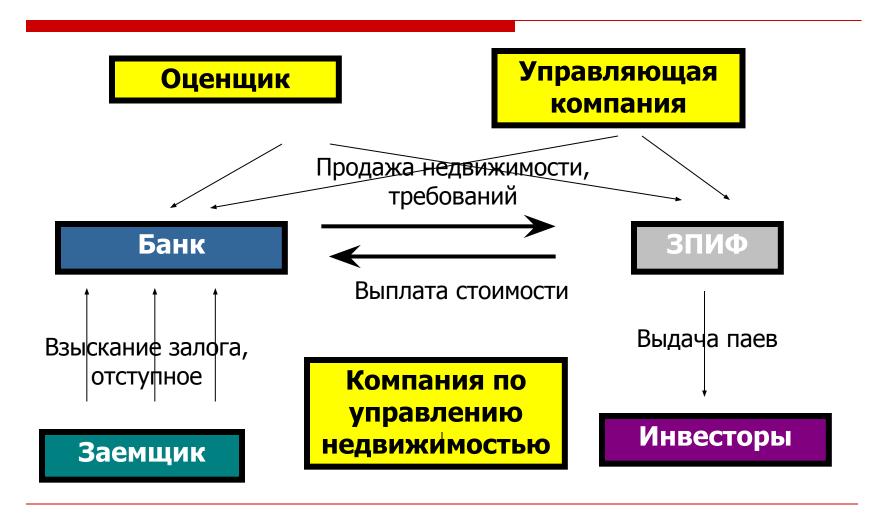
Кредитный ЗПИФ: учет, налоги, резервы

- Формирование резервов и расчет обязательных нормативов при приобретении паев банками (Письмо ЦБ РФ № 106-Т)
- Единый подход к резервам по ссудам и прочим резервам (для целей налогообложения)
- Сохранения понятия портфель однородных ссуд на проблемных кредитов
- Требования к квалифицированным инвесторам

Паи vs. Облигации

Паи	Облигации
« ЗА» • Относительная дешевизна схемы • Наличие опыта создания и функционирования	«Против» • Затраты на разработку и создание структуры • Ограниченное число локальных сделок • Необходимость ипотечного обеспечения
 «Против» Низкая ликвидность, создание биржевого рынка Равенство всех пайщиков Недоработанность процедур раскрытия информации квал. инвесторам Неопределенности регулирования 	 «ЗА» Высокая ликвидность и развитый биржевой рынок Транширование и субординирование Раскрытие информации

ЗПИФ недвижимости



Виды ЗПИФы недвижимости

- Незавершенное строительство проектное финансирование
- Земельные участки земельный Фонд комплексного освоения территорий
- Коммерческая недвижимость, генерирующая арендный доход, – рентный Фонд
- Жилая недвижимость жилой Фонд

Расходы по созданию и поддержанию структуры

Виды расходов	Стоимость в % от активов (в год)
Услуги управляющей компании по управлению	0,5 - 1 % (или фиксированная сумма)
Услуги по эксплуатации, охране и пр.	До 1%
Услуги спецдепозитария	0,05 -0,5%
Расходы по госрегистрации прав на недвижимость	в зависимости от сложности
Услуги оценщиков и аудиторов	до 0,3%

3ПИФ недвижимости: учет, налоги, резервы

- Налоговая база по НДС при реализации предмета залога или отступного
- Текущая неопределенность с политикой Банка России в отношении амортизации (резервирования) непрофильных активов
- Бухгалтерский учет паев на балансе банков (определение стоимости пая для различных целей)
- Формирование резервов и расчет обязательных нормативов при приобретении паев банками
- □ Требования к квалифицированным инвесторам

Выводы

- Стандартизация моделей управления стрессовыми активами
 - Стандарты прямой продажи (НАПКА)
 - Стандарты использования банками кредитных ЗПИФов и ЗПИФов недвижимости для списания с баланса проблемной задолженности (Ассоциация «Россия»)
 - Стандарты выпуска облигаций, обеспеченных пулами проблемных и реструктурированных кредитов (Ассоциация «Россия»)
 - Стандарты управления недвижимостью (ГУД)
- Широкий мониторинг активов с привлечением рейтинговых агентств и бюро кредитных историй
- Развитие инфраструктуры обслуживания стрессовых активов (биржи, торговые площадки, управляющие компании, коллекторы и т.д.)
- Проведение информационной компании, ориентированной на инвесторов