



DPRG

INVESTMENT
MANAGEMENT

Коммерческая и частная
Недвижимость

Нетривиальный
источник
дополнительного
дохода

Инвестиционные возможности



Множество людей владеет частной и офисной недвижимостью, а также другими активами длительного пользования (яхтами, самолетами) в разных частях мира.



Обычно владение такими активами связано с разного рода обременениями – необходимостью тратить деньги на их содержание, реновацию и уплату налогов.



В ряде случаев недвижимость может приносить арендный доход, например, коммерческая недвижимость, но расходы, связанные с содержанием такой недвижимости и уплатой налогов, сохраняются.



Мы предлагаем стратегии, связанные с получением дополнительного дохода от недвижимости. Риск при этом незначительно увеличивается, но дополнительный доход от недвижимости оправдывает этот риск.



Владелец актива может получить финансирование в банке под залог своей недвижимости (equity release), частично использовать его на собственные нужды, а часть средств инвестировать с целью получения дополнительного пассивного дохода в 2-5% годовых в эффективно структурированный портфель облигаций и дивидендных акций под профессиональным управлением.

Инвестиционные возможности



аренда



собственник

налоги



содержание



реновация



аренда



дополнительный
доход



Структура инвестиционного продукта



Ключевые условия инвестиционного продукта

Минимальная оценка недвижимости \$5 млн.

Ожидаемая доходность портфеля акций и облигаций – 7-8%

Общий размер ипотечного и ломбардного кредита: \$5.5-10 млн.

Чистая ожидаемая доходность портфеля с учетом стоимости фондирования 4-5%.

Средневзвешенная стоимость фондирования: 3 – 4 % включая ипотечный и ломбардный кредит

Максимальная отрицательная переоценка портфеля до 9%.

Структура инвестиционного продукта

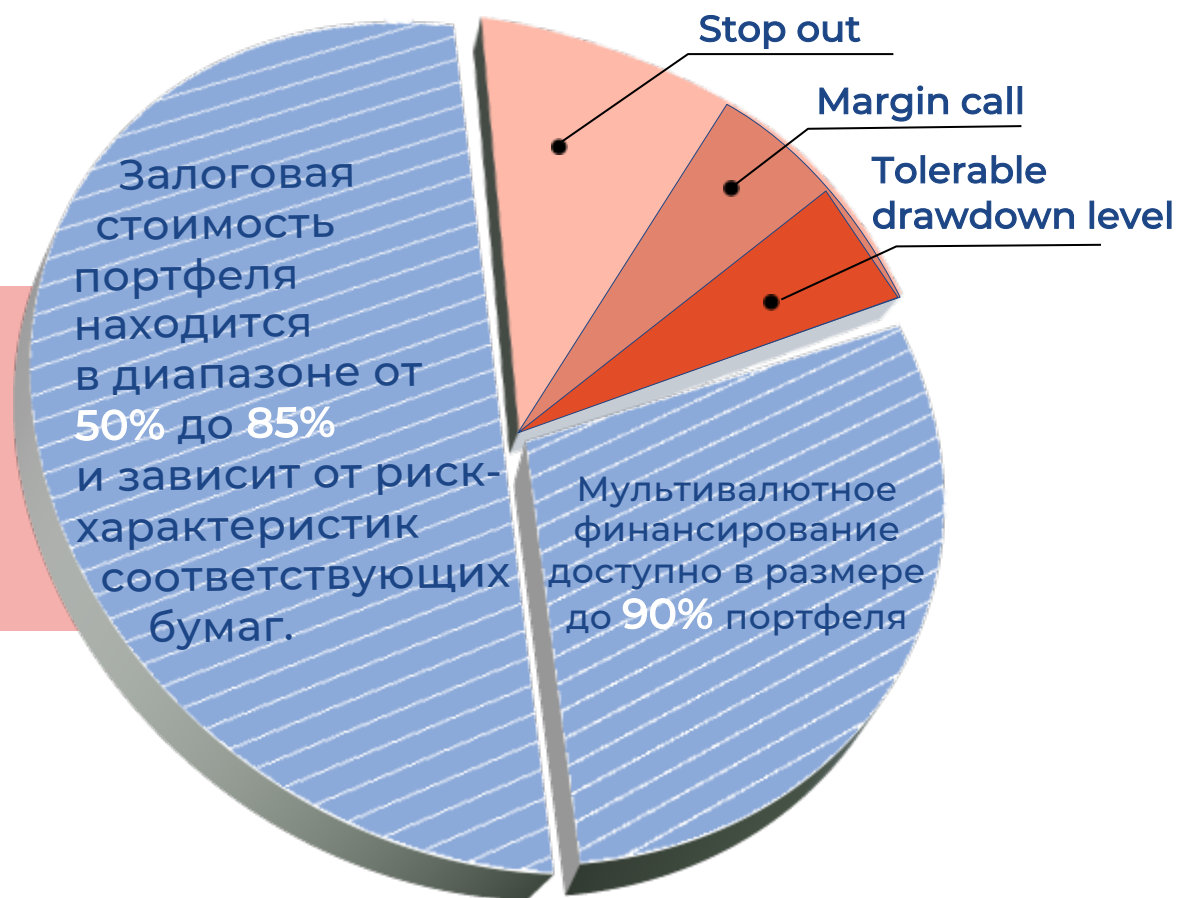


Оба кредита ИК и ЛК выдаются на срок до 5 лет, срок облигаций менее чем 5 лет.

Брокер и банк кастодиан обеспечивают независимую поддержку клиентского инвестиционного счета с поддержкой ежедневной отчетности и оценки портфеля.

Краткое описание структуры

Рыночная стоимость портфеля



Важные ковенанты:

- ! **Stop out:** брокер прекращает принимать заявки на покупку ценных бумаг, как только покупательная способность портфеля приближается к нулю;
- ! **Tolerable drawdown level:** максимальная отрицательная переоценка портфеля не превышает 9% от первоначальной стоимости портфеля в зависимости от его структуры;
- ! **Margin call:** принудительная продажа позиций брокером происходит при отрицательной переоценке не более 15%;

Инвестиционная стратегия. Цели



Риск/Доходность

- Обеспечить суммарную ежегодную доходность портфеля (total return) не менее чем на 2% превышающую стоимость заемных средств, а также текущий доход, покрывающий процентные выплаты по кредиту;
- Ожидаемая отрицательная переоценка должна составлять не более 8% от ипотечного кредита и не более 25% первоначального portfolio haircut;
- Общая стоимость портфеля не может упасть ниже 92% от общей суммы обязательств по всем кредитам;
- Поддерживать разумную диверсификацию портфеля.

Инвестиционная стратегия

Ограничения

Временной горизонт

Дюрация бондовой части портфеля должна быть близка к сроку ипотечного кредита – 5 лет.

Ликвидность

Поддерживать в денежных средствах сумму не меньше, чем процентные платежи и погашения тела кредита на горизонте одного года

Налоговые обстоятельства

Учитывать налоговые последствия соответствующей юрисдикции и их возможные изменения.

Юридические и регуляторные требования

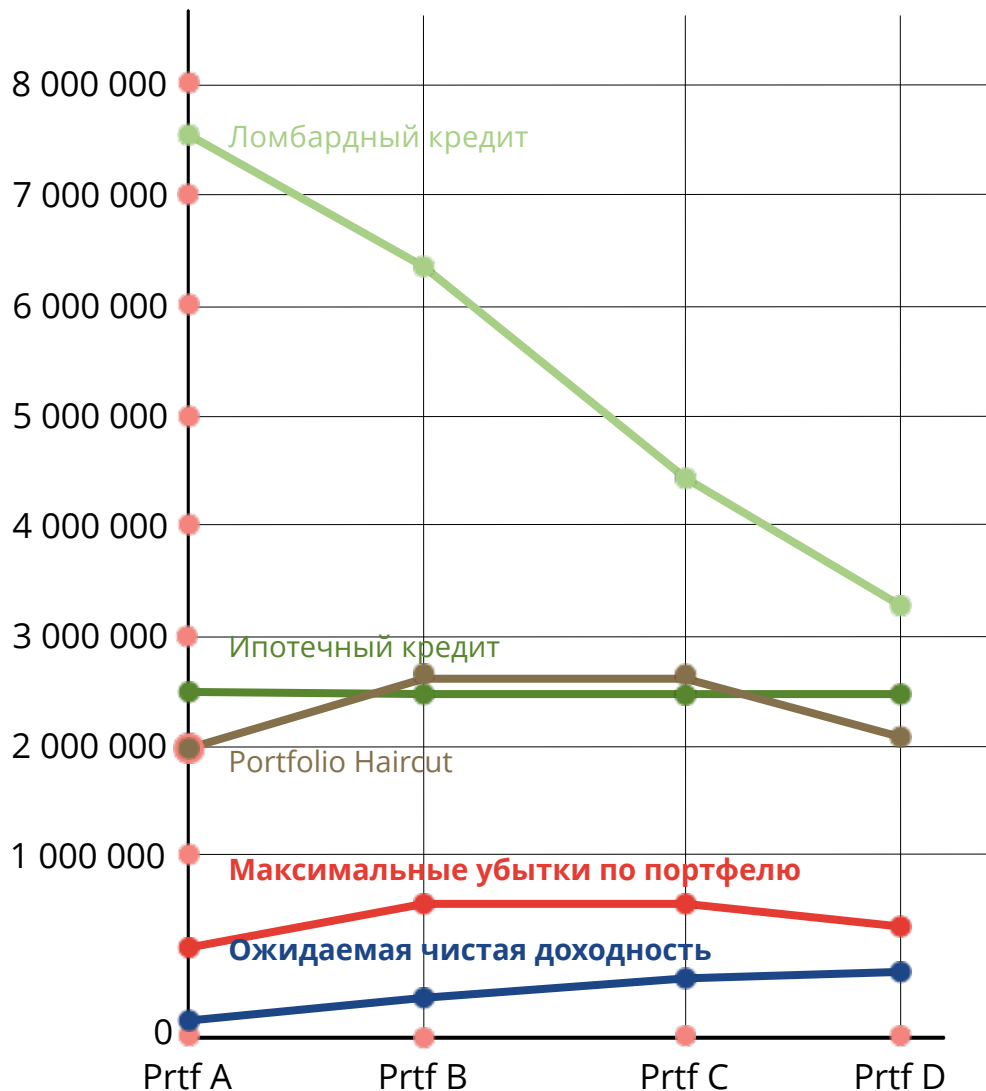
Удовлетворять международным требованиям AML и поддерживать необходимый документооборот.

Прочие ограничения

Поддерживать не менее 1 млн. портфеля в облигациях с высоким рейтингом.

Использовать депозитарий соответствующего банка, чтобы максимизировать залоговую стоимость ценных бумаг.

4 модели портфеля с разными размерами ЛК



1й транш (средства ипотечного кредита) должен быть инвестирован в относительно низко-рискованные валютные опционы с доходностью 5-7%, деноминированных в доллары (или иной валюте в зависимости от местонахождения недвижимости). Эта часть портфеля выступает в качестве подушки безопасности для всего портфеля.

2й транш (средства от ломбардных кредитов) может быть инвестирован в более рискованные облигации и акции с высокой дивидендной доходностью с целью увеличения суммарного дохода.

Оптимальные портфели C, D (с использованием ЛК от \$3.2 млн. до \$4.35) – дают оптимальное соотношение доходности и риска.

Инвестиционная стратегия



Риск/Доходность портфеля

EUR	Стоимость портфеля \$	Структура портфеля	Текущая дох/ дивидендная дох	Снижение(-)/ Рост(+) стоимости активов	Доходность к выкупу или погашению/ Суммарная доходность	Процентный доход/ дивиденды	Рост стоимости актива	Суммарная доходность (в год)	Стоимость средств	Процентные платежи (в год), \$	Чистая прибыль	Чистая прибыль (в год), \$
Высокое качество (A-rated)	1,000,000	18.1%	1,50%	-0,60%	0,90%	15,000	-6,000	9,000				
BBB-rated	1,500,000	27,1%	2,70%	1,30%	4,00%	40,500	19,500	60,000				
Итого 1й транш	2,500,000	45.1%	2,22%	0,54%	2,76%	55,500	13,500	69,000	3,75%	93,750	-0,99%	-24,750
2й транш USD												
BBB-rated	600,000	10,8%	4,80%	-0,30%	4,50%	28,800	-1,800	27,000				
BB-rated	1,220,000	22,0%	5,40%	2,60%	8,00%	65,880	31,720	97,600				
Акции	1,220,000	22,0%	6,0%	14,00%	20,00%	73,200	170,800	244,000				
Итого 2й транш	3,040,000	54,9%	5,52%	6,60%	12,13%	167,880	200,720	368,600	2,70%	82,080	9,43%	286,520
Итого портфель	5,540,000	100,0%	4,03%	3,87%	7,90%	223,380	214,220	437,600	3,17%	175,830	4,73%	261,770
Резерв на дефолты									0,36%	4,392		
Итого портфель с резервами	5,540,000										4,65%	257,378

- ♦ Средняя стоимость денег 4-5%.
- ♦ Средняя ожидаемая доходность 7.9%.
- ♦ Ожидаемая годовая прибыль 4.65% или \$257.4K на суммарном портфеле \$5.5 млн..

Наша команда

Владимир Новиков

Директор

vn@dprginvestment.com

+7 (495) 225 3148 (Москва)

+357 22 32 20 30 (Никосия)

Михаил Семенов, CFA

Управляющий активами

ms@dprginvestment.com

+7 (495) 225 3148 (Москва)

+357 22 32 20 30 (Никосия)

Ирина Лившиц

Корпоративное управление
и комплаенс

il@dprginvestment.com

+7 (495) 225 3148 (Москва)

+357 22 32 20 30 (Никосия)

Сергей Малыгин, CFA

Стратегический и

инвестиционный анализ

sm@dprginvestment.com

+7 (495) 225 3148 (Москва)

+357 22 32 20 30 (Никосия)

Наташа Михалидоу

Секретарь Совета Директоров
n.michaelidou@dprgholdings.com
+7 (495) 225 3148 (Москва)
+357 22 32 20 30 (Никосия)

Екатерина Краверо

Специалист по работе с VIP-
Клиентами
ec@dprginvestment.com
+7 (495) 225 3148 (Moscow)
+357 22 32 20 30 (Nicosia)

Важная юридическая информация.

Данный материал не является предложением или рекомендацией продать или купить тот или иной финансовый инструмент/ценную бумагу, а также не предполагает ответственность за те или иные действия/инвестиционные решения принятые на ее основе. Мнения и предположения, опубликованные в тексте принадлежат исключительно авторам выше и не могут быть истолкованы как мнения/предположения или позиция компании или группы компаний, являющимися потребителями инвестиционно-финансовых услуг или подписчиками на материалы информационно-аналитического характера.