



Бывший владелец "Копейки" создает инвестфонд на 500 млн долларов

Инвестиционная компания Александра Самонова — Accent Real Estate Investment Managers (AREIM) — планирует в начале следующего года запустить новый фонд вложений в недвижимость объемом 500 млн долл. Предполагается, что около трети средств пойдет на жилую недвижимость, тогда как первый фонд г-на Самонова специализировался на коммерческой недвижимости. Проблемы девелоперских компаний на руку инвестфондам, считают в AREIM и ждут появления на рынке большого числа прибыльных недостроев. Однако финансирование фонда может оказаться не по карману многим девелоперам, и они все же предпочтут заморозить свои проекты.

Accent Real Estate Investment Managers основана в марте 2007 года Александром Самоновым, Виктором Шлеповым и Владимиром Вайсом. Управляет фондами прямых инвестиций в недвижимость. Первый фонд под управлением — Accent Russia Opportunity Fund с первоначальным объемом 150 млн долл. На текущий момент в состав инвестиционного портфеля фонда входят семь проектов общей стоимостью около 860 млн долл.

Как рассказал РБК daily генеральный директор AREIM Виктор Шлепов, маркетинг нового фонда начнется в марте 2009 года. "В марте—июне посмотрим, когда удачный момент будет", — уточнил он. Второй фонд AREIM рассчитан на пять—восемь лет, его объем составит около 500 млн долл. "Инвестировать мы будем, как и прежде, в коммерческую недвижимость — ритейл, склады и офисы, — уточняет г-н Шлепов. — Возможно, добавим некоторую долю жилых проектов — до 30%".

По его словам, если раньше в инвесторах нуждались проекты "чуть ли не на уровне идеи, без каких бы то ни было бумаг и прав", то теперь, в условиях кризиса, появляются предложения на продвинутой стадии. "Похоже, в скором времени на рынке появится много недостроенных объектов, на которые у девелоперов просто не хватило средств", — предположил собеседник РБК daily, добавив, что на них можно будет получить хорошую доходность. При этом он подчеркнул, что вариант скупки банкротящихся девелоперов фонд пока не рассматривает: "Вхождение в акционерный капитал требует отдельной экспертизы, да и на активах можно заработать значительно больше".

Первый фонд AREIM — Accent Russia Opportunity Fund — будет закрыт до конца года. "В зависимости от того, сколько он еще получит средств, можем войти в несколько сделок. Сейчас мы участвуем в финансировании семи объектов", — добавил г-н Шлепов. По его словам, сейчас ведутся переговоры о продаже двух объектов — торгового центра в Бутове и логистического комплекса в Подольске. Предполагается, что сделки будут заключены до конца 2008 года.

Начальник аналитического управления ИК "Велес Капитал" Михаил Зак замечает, что в нынешних условиях привлечение денег у инвестфондов является наиболее адекватным инструментом для финансирования девелоперских проектов. Однако вице-президент девелоперской ADG group Григорий Печерский утверждает, что деньги от фондов обходятся строителям существенно дороже даже выросших в цене банковских кредитов. "Инвестиционные фонды могут входить в проекты на более ранней стадии, до получения девелопером заемного финансирования от банков. Это более рискованно, а поэтому и стоит значительно дороже", — говорит эксперт. По его словам, при таком подходе фонд рассчитывает на доходность не менее 30%.

"Инвестфонды никогда не были выгоднее для девелоперов, чем кредиты, — говорит управляющий директор Da Vinci Capital Management Евгений Фетисов. — Но сейчас практически в отсутствие банковского финансирования компании приходится смотреть и на дорогие деньги". В свою очередь, Михаил Зак указывает, что с инвестфондами по крайней мере можно договориться об условиях. "Для нас, фондов, условия стали помягче: девелоперы готовы идти на уступки", — отмечает г-н Фетисов. "Каждый сам решает, замораживать ли ему проекты или привлекать такие деньги", — резюмирует Григорий Печерский.

НАТАЛЬЯ КОПЕЙЧЕНКО