Управление инвестиционными рисками девелоперского актива

Виноградов Петр,
Партнер | Директор департамента
инвестиций и финансовых рынков

риск *vs* математическое ожидание

Риск – невозможность предсказать результат даже зная вероятность каждого возможного исхода.

Инвестиционный риск – это вероятность того, что будущие денежные потоки будут отличаться от тех, что ожидаются в момент осуществления инвестиции.

Математическое ожидание
vs
Индивидуальная склонность к риску

Классификации инвестиционных рисков

Политический риск
(регулирование и правила игры)

Рыночный риск

Риск покупательской способности

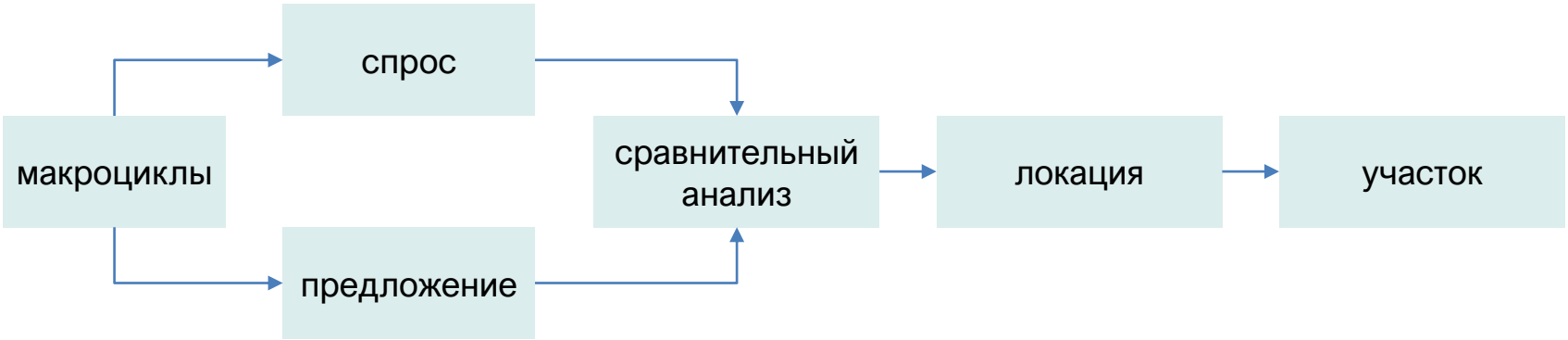
Бизнес риск (деловой риск)

Финансовый риск

Риск прогнозирования

Классификации инвестиционных рисков

Различные аспекты риска в процессе анализа

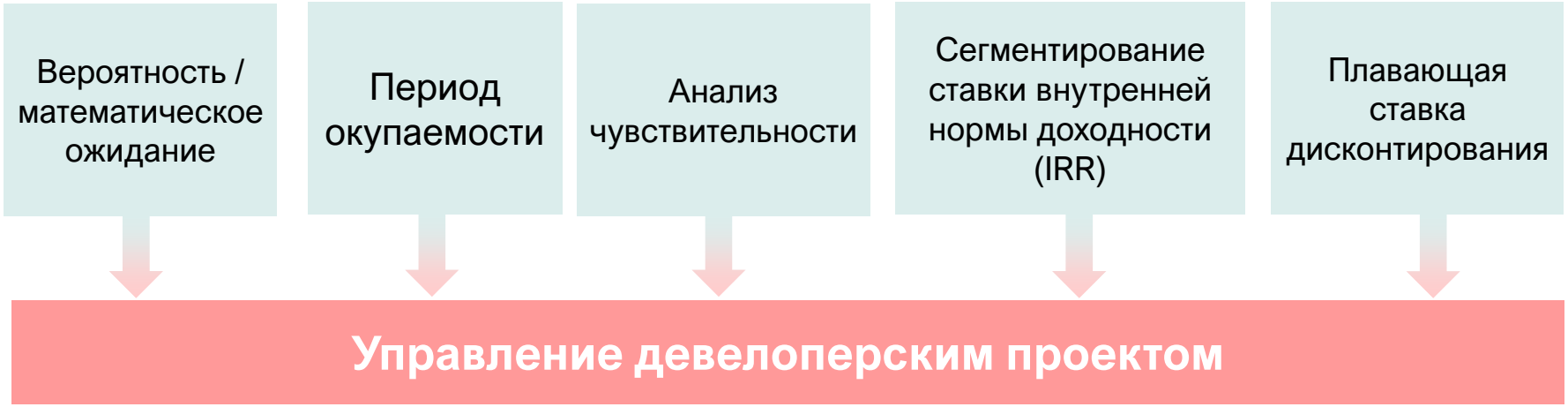


Стратегии снижения риска

- Разумные инвестиции
- Due dill – надлежащая проверка (аудит)
- Перенос части риска на контрагентов/ арендаторов
- Страхование/гарантии/хеджирование (опционы)
- Диверсификация и управления структурой инвестиционного портфеля
- Ограничение ответственности инвестора/должника

Управление проектом

Адаптация под риски



Кейс 1

Проект на Садовом кольце возле метро. Участок 3 Га без ИРД

- Актив получен в 90-х в результате приватизации
- Задача: максимально капитализировать
- 2015 год, две оферты :
  - 3 млрд р. метрами
  - 1 млрд. р. деньгами + 1,2 млрд р. метрами
- Отказ, решение получать ИРД самостоятельно, мезонин
- Конец 2016 года – сложная сделка в «0», закрытие 2018-2019

Ошибки в прогнозировании

- **собственные ресурсы**
- **риски связанные с основным бизнесом**

Кейс 2

Проект на севере Москвы 5 мин до метро. Участок 4 Га без ИРД

- Конец 2014 года: приобретение актива инвестором (фин. ресурс в долл. США) за 940 млн р. (16,5 млн. долл. США)
- Задача: выйти на Московский рынок
- Попытка самостоятельного согласования ИРД
- 2017 год – попытка продать площадку, 2 оферты:
  - 1,1 млрд р в рассрочку на 3 года
  - 1 млрд р в рассрочку на 1 год или 15% площадей (=1,4 млрд. рублей)

Недостаточная градостроительная проработка

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Виноградов Петр,
Партнер
Директор департамента инвестиций и финансовых рынков
S.A. Ricci
T: + (495) 790 71 71 ext 5008
M: +7 (926) 210 36 19
Petr.Vinogradov@ricci.ru
www.ricci.ru