

# Закрытый паевой инвестиционный фонд «НСКА НОВОСТРОЙКИ»

Докладчик: Управляющий партнер «НСКА»  
Гольдберг Юрий Анатольевич

## **1. Рынок ЗПИФ недвижимости**

- 1.1. Актуальность развития рынка ЗПИФН
- 1.2. Рынок ЗПИФН в России
- 1.3. Рынок ЗПИФН для неквалифицированных инвесторов
- 1.4. Розничные ЗПИФН для неквалифицированных инвесторов

## **2. Рынок новостроек**

## **3. ЗПИФ «НСКА Новостройки»**

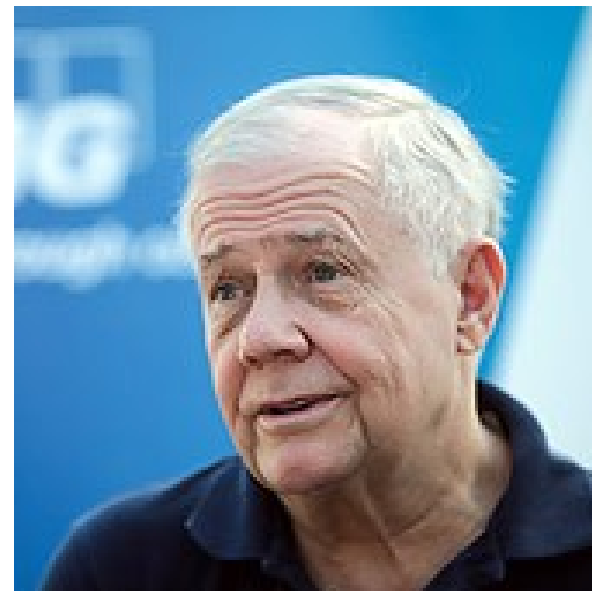
- 3.1. Стратегия фонда
- 3.2. Основные драйверы роста
- 3.3. Общая информация по фонду

## 1.1. АКТУАЛЬНОСТЬ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗПИФН

1. Управляющие ищут новые инструменты для привлечения клиентов
2. Плохие результаты управления на рынке акций и облигаций
3. Восстановление рынка недвижимости
4. Рынок недвижимости стал более прозрачным и отрегулированным, большинство застройщиков перешли на договора долевого участия (ДДУ)
5. Затянувшийся мировой кризис и сильная волатильность на финансовых рынках толкают инвесторов в сторону реальных активов, одним из которых является недвижимость. Во все кризисные времена только реальные активы могли защитить капитал от девальвации и инфляции
6. Вступление в силу с 1 января 2014 г. поправок в закон об обязательном страховании средств дольщиков.
7. Снижение возможности получения доходности на рынке недвижимости значительно выше чем по банковским депозитам (в сравнении с ситуацией до 2008 г.) без группы профессиональных участников рынка.

## 1.1. ДЖИМ РОДЖЕРС О РЕАЛЬНЫХ АКТИВАХ

«На протяжении всей истории лучшей стратегией в период активного печатания денег было владение реальными активами. Сырьевые товары, серебро, рис. Когда валюта теряет свою стоимость, люди хотят иметь что-то реальное, будь то чайник или сахар. Вот, возьмите сахар, его цена вырастет. Помните советский рубль? Он полностью обесценился, потому что его печатали, печатали без остановки. Поэтому те, у кого были реальные активы - золото, тот же рис, - смогли хоть как-то себя защитить».



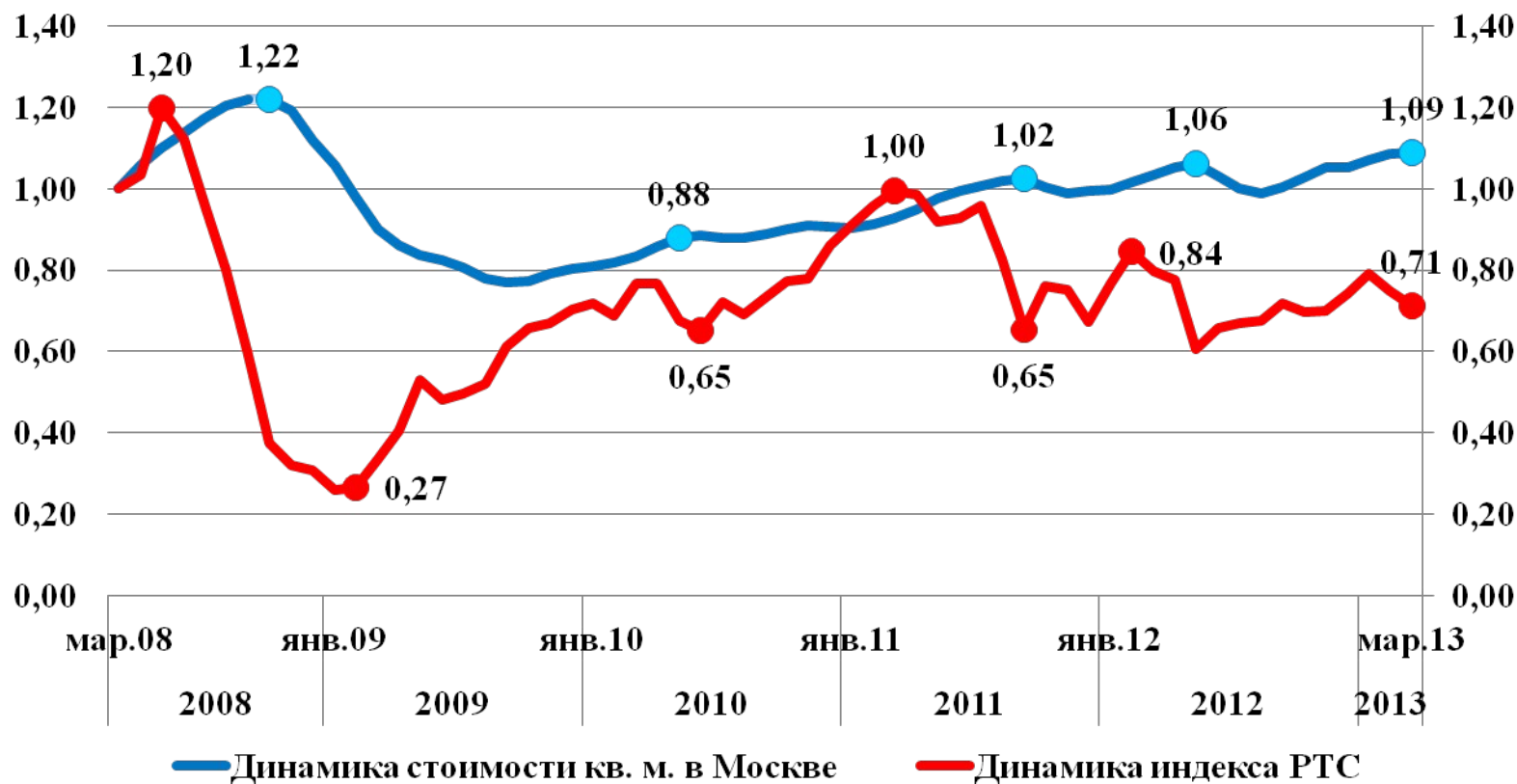
**Из интервью газете «Ведомости»**

**Джим Роджерс**

(основатель фондов Beeland Interests, Rogers Holdings, Quantum Fund (совместно с Д. Соросом))

# 1.1. ДИНАМИКА ИНДЕКСА РТС И ДИНАМИКА СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА В МОСКВЕ

Динамика индекса РТС и динамика стоимости квадратного метра в  
Москве в марте 2008 - марте 2013 гг.



## 1.2. СТРУКТУРА РЫНКА ЗПИФН В РОССИИ

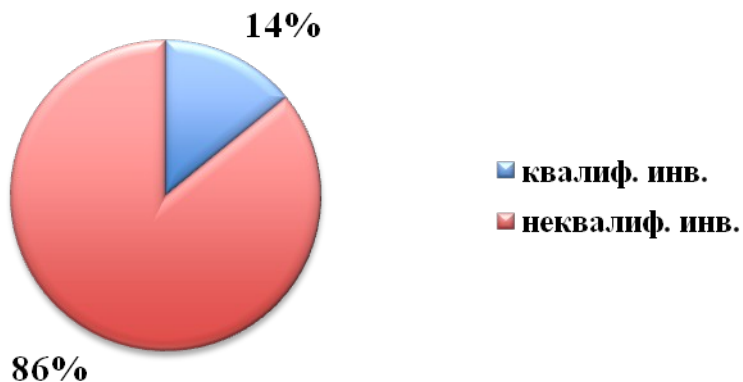
Всего 510 ЗПИФН:

- 60% для квалифицированных инвесторов
- 40% для неквалифицированных инвесторов

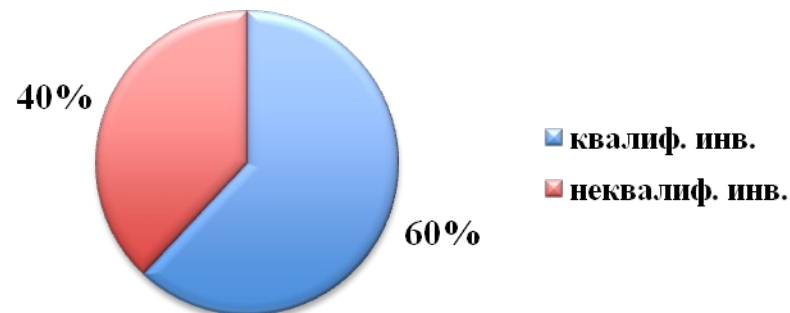
127 ЗПИФ на ММВБ-РТС:

- 26% для квалифицированных инвесторов
- 74% для неквалифицированных инвесторов

Доли ЗПИФов недвижимости по  
Стоимости Чистых Активов (СЧА)



Доля фондов по квалификации  
инвесторов



## 1.2. ЗПИФН КАК ФИНАНСОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ

### **1. Основные цели для создания ЗПИФН для квалифицированных инвесторов:**

- Оптимизация налога на имущество (до 2011 г.).
- Защита от рейдерства.

### **2. Торговля паями ЗПИФН для неквалифицированных на ММВБ-РТС:**

- Торговля на бирже как способ оценки актива на балансе.
- Решение определенных задач.
- Упрощение перехода прав собственности на объект.

### **3. Лишь 5% рынка ЗПИФН открыты для розничной торговли:**

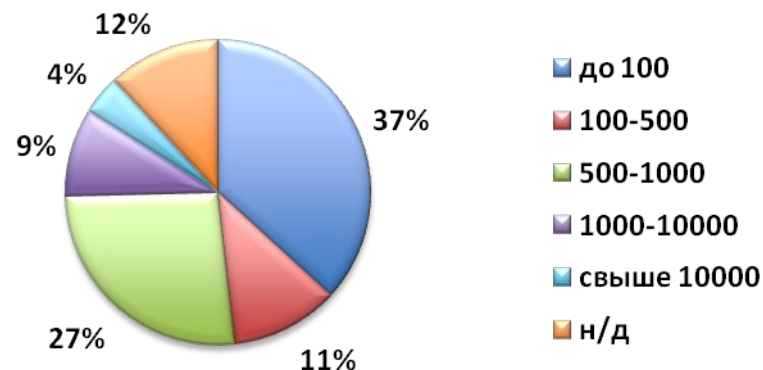
1. Неразвитость рынка коллективных инвестиций
2. Непредсказуемость ликвидности фондов
3. Недоверие к оценщикам

## 1.3. РЫНОК ЗПИФН ДЛЯ НЕКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

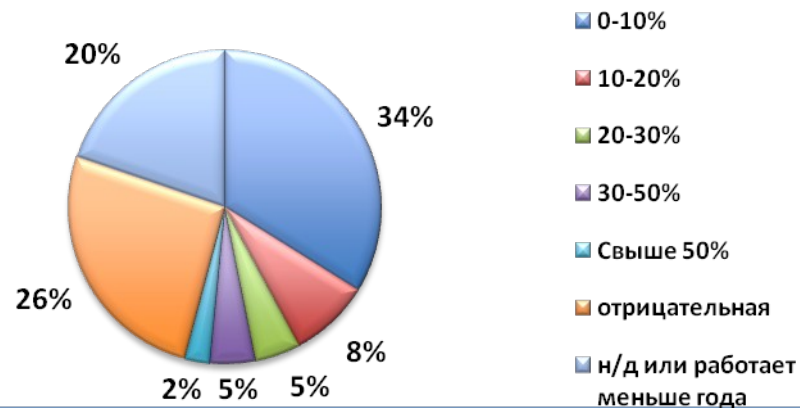
### Структура рынка ЗПИФН для неквалифицированных инвесторов:

- Всего 201 ЗПИФН
- СЧА=140 млрд. руб. (рост 17%)
- Средневзвешенная доходность 12% (по оценке)
- 94 фонда на ММВБ-РТС (46%)
- Специализации: строительный, рентный, земельный, девелоперский
- Барьеры для входа от 1 тыс. руб. до 10 млн. руб.

Минимальный барьер для входа (тыс. руб.)



Доходности ЗПИФов с февраля 2012 по февраль 2013





## 1.4. РОЗНИЧНЫЕ ЗПИФН ДЛЯ НЕКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

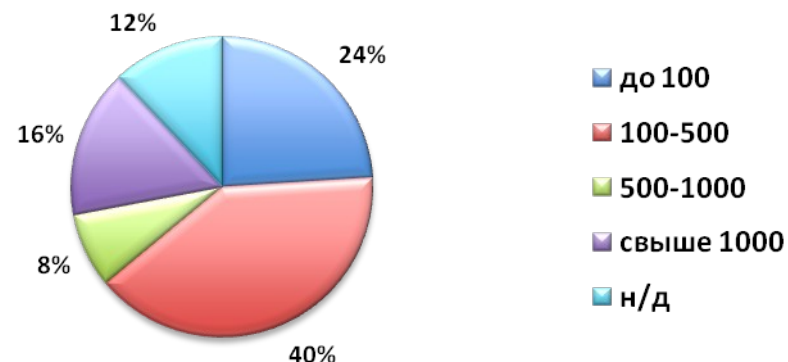
### Структура:

1. Всего 27 фондов
2. 16 фондов на ММВБ-РТС
3. Ориентируемая доходность 19% в год
4. Преобладает смешанный вид специализации

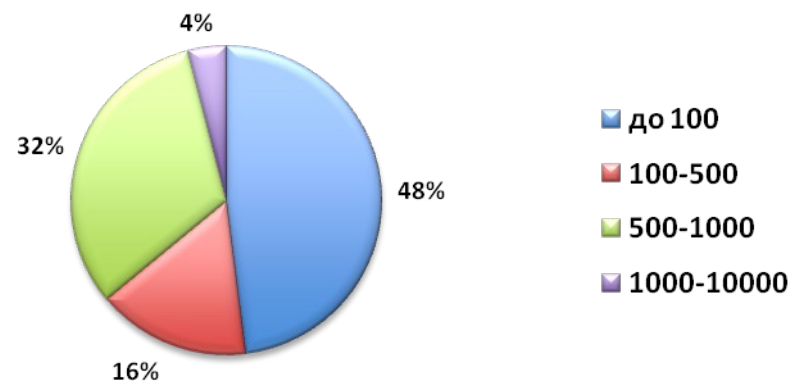
### Сегментация:

1. Строительный (23 фонд)
2. Земельный (3 фонда)
3. Рентный (14 фондов)
4. Девелоперский (7 фондов)

Доли фондов по СЧА (млн. руб.)

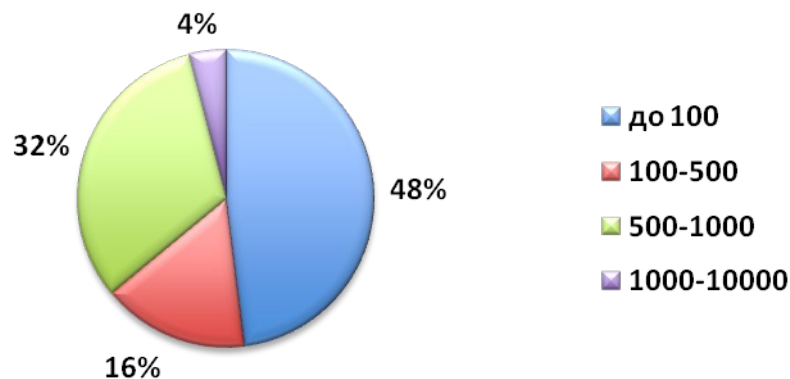


Минимальный объем инвестирования

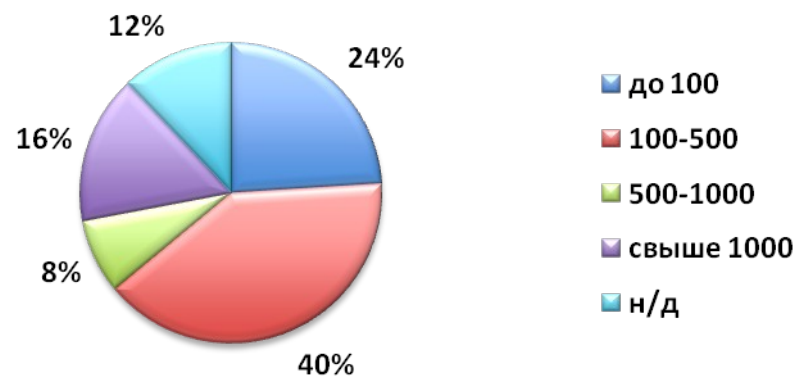


# 1.4. РОЗНИЧНЫЕ ЗПИФН ДЛЯ НЕКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

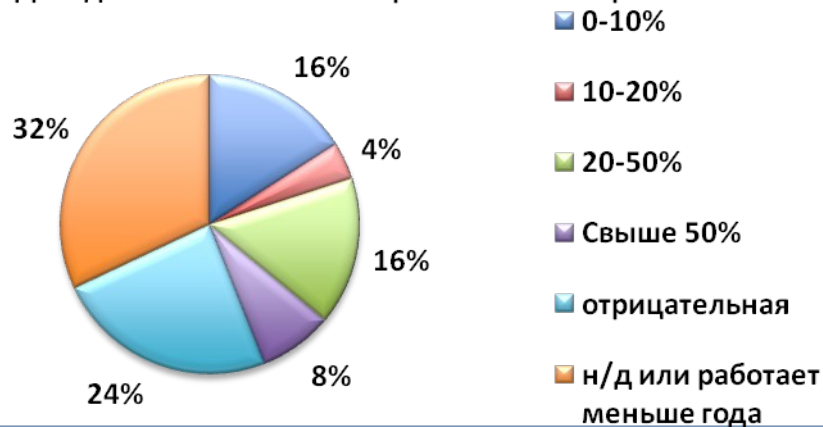
Минимальный объем инвестирования (тыс. руб.)



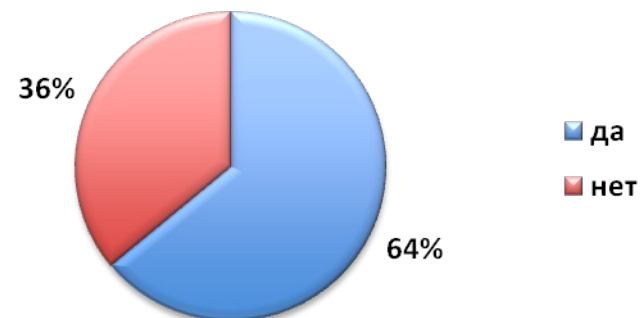
Доли фондов по СЧА (млн. руб.)



Доходности ЗПИФов с января 2012 по январь 2013



Доля котируемых фондов на ММВБ-РТС



## 1.4. КЛЮЧЕВЫЕ РОЗНИЧНЫЕ ФОНДЫ, ИНВЕСТИРУЮЩИЕ В ЖИЛЬЯ



### ЗПИФ «НСКА Новостройки»

Основан	УК	ММВБ-РТС
ноябрь 2012	ГФТ Капитал	RU000A0JTRK8
СЧА	Инвестиции от	
27 557 000 руб.	100 000 руб.	
Стратегия		

Независимый подход к выбору наиболее доходных инвестиционно-привлекательных объектов



### ЗПИФ «МОРТОН Кучино»

Основан	УК	ММВБ-РТС
февраль 2013	Евразия	нет
СЧА	Инвестиции от	
108 872 030 руб.	60 000 руб.	
Стратегия		

Инвестиции привязаны только к одному объекту



### ЗПИФ «Сбербанк - жилая недвижимость»

Основан	УК	ММВБ-РТС
Апрель 2013	Сбербанк Управление активами	нет
СЧА	Инвестиции от	
124 236 403	1 000 000 руб.	
Стратегия		

Инвестиции в новостройки Москвы и МО (после получения разрешения на строительство в соответствии с ФЗ-214)



### ЗПИФ «Доступное жилье»

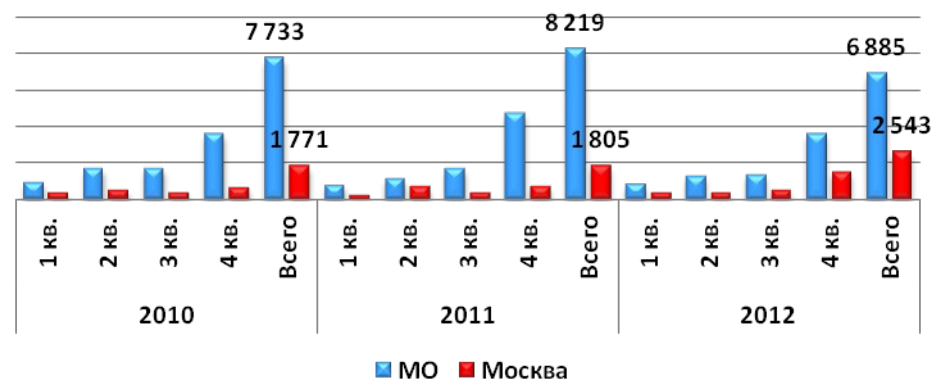
Основан	УК	ММВБ-РТС
октябрь 2012	Промсвязь	RU000A0JTBX5
СЧА	Инвестиции от	
226 637 724 руб.	500 000 руб.	
Стратегия		

Инвестиции привязаны только к одному объекту

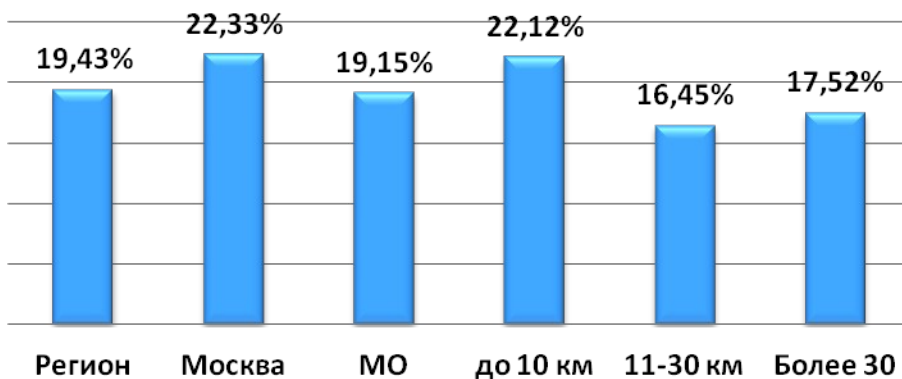
## 2. РЫНОК НОВОСТРОЕК

1. Развитие рынка новостроек Москвы и Подмосковья.
2. Рост выдачи ипотечных кредитов в Москве и МО в 2012 г. на 30% и 44%.
3. Обеспеченность жильем на человека в России 22,3м<sup>2</sup> на человека. К сравнению в США – 75м<sup>2</sup>, Великобритании – 62м<sup>2</sup>, Германии 45м<sup>2</sup>.

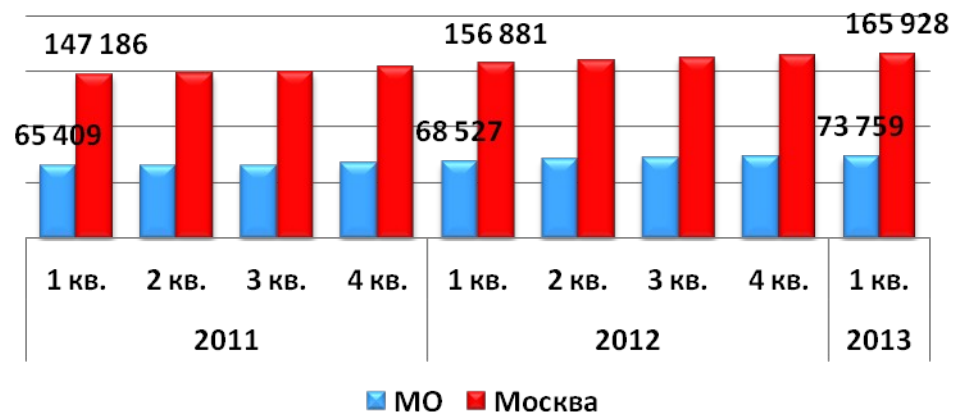
Объем ввода жилья в Москве и МО (тыс.кв. м.)



Доходность в Московском регионе в новостройках в год

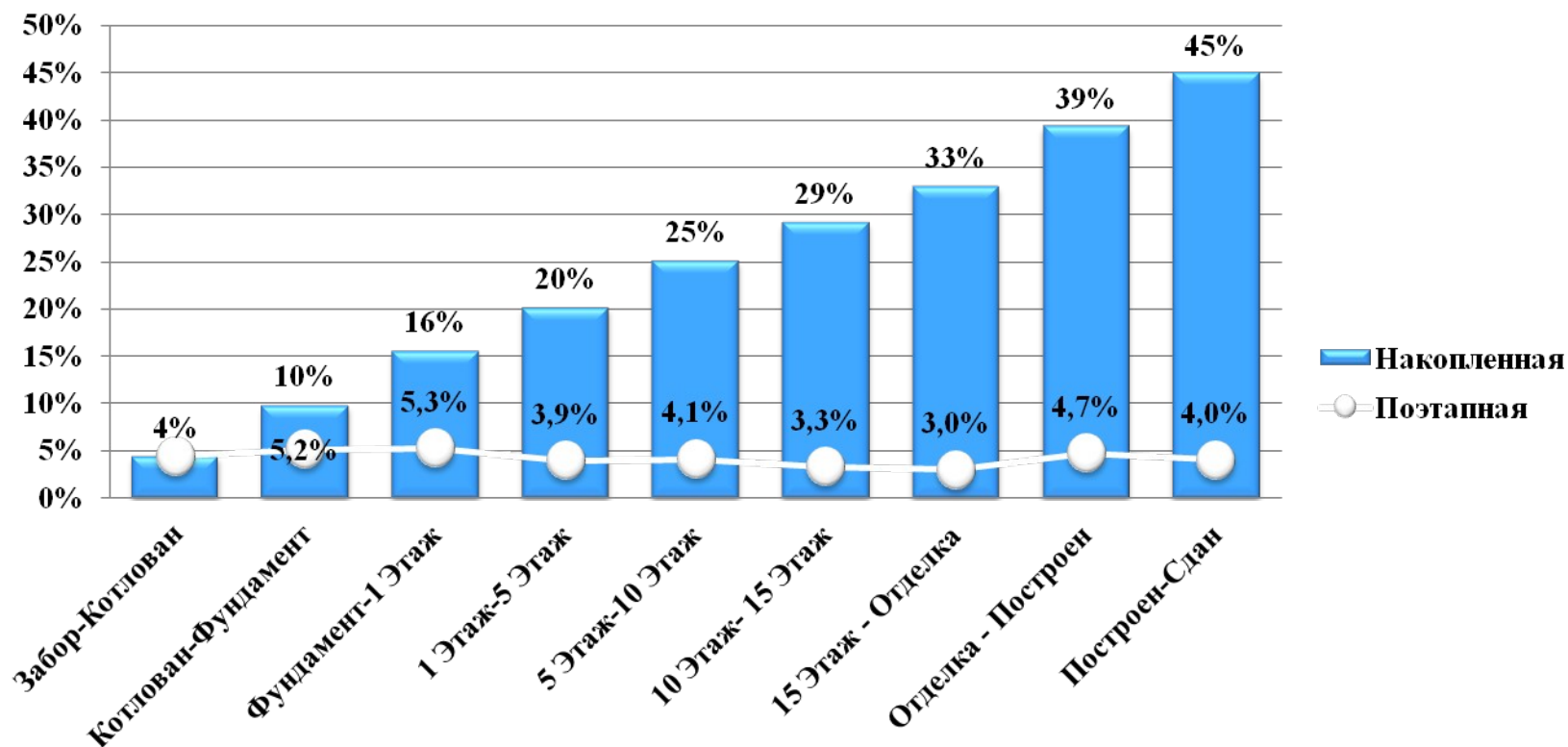


Динамика цен в Москве и МО в 2011-2013



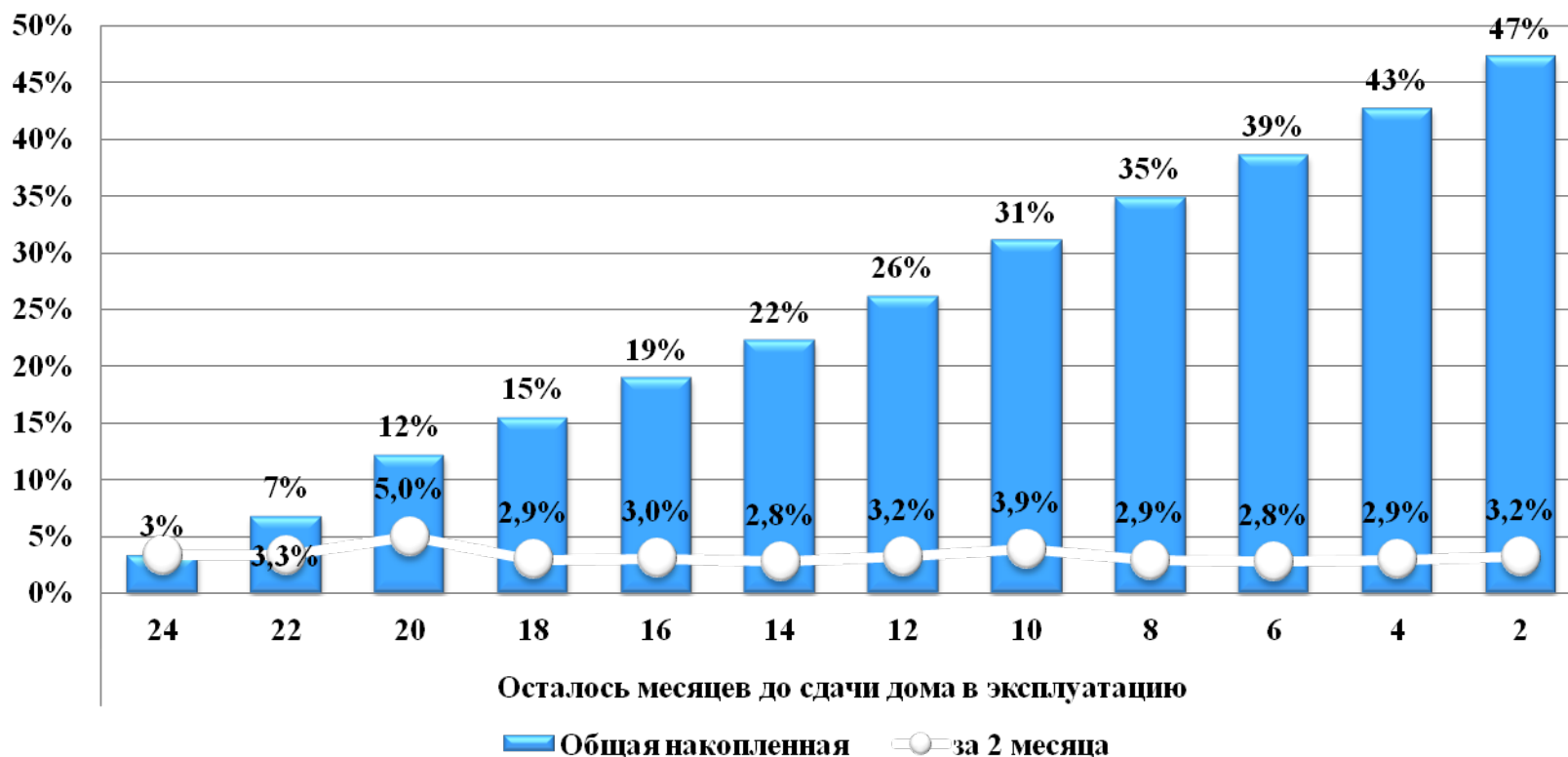
## 2. РОСТ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ПО МЕРЕ УВЕЛИЧЕНИЯ ЭТАПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

Кумулятивная доходность в Московском регионе по этапам



## 2. РОСТ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ПО МЕРЕ УМЕНЬШЕНИЯ СРОКОВ ДО ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Доходность в Московском регионе по срокам до окончания строительства



## 3.1. СТРАТЕГИЯ «НСКА НОВОСТРОЙКИ»



## 3.2. ЧЕТЫРЕ ОСНОВНЫХ ДРАЙВЕРА СОЗДАНИЯ СТОИМОСТИ ЗПИФ «НСКА НОВОСТРОЙКИ»

1. Дисконт при покупке недвижимости у застройщика в большом объеме

**5%**  
**В ГОД**

2. Рост стоимости квартиры по мере приближения к завершению строительства

**20%**  
**В ГОД**

3. Недооцененность квартир на момент покупки по отношению к другим схожим вариантам на рынке

**5%**  
**В ГОД**

4. Рост цен на недвижимость под влиянием инфляции и других факторов

**5%**  
**В ГОД**

**Ожидаемый ежегодный прирост стоимости фонда**

**35%**



### 3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ФОНДЕ «НСКА НОВОСТРОЙКИ»

Вложения средств	Ежеквартально	Комиссия за управление	1-2%
Изъятия средств	Вторичный рынок и ММВБ-РТС	Комиссия за успех	20%
Минимальный вклад	100 000 руб.	Ожидаемая доходность	25-35%
Расчет стоимости пая	Ежемесячно	Дата формирования	ноябрь 2013

#### Стратегия управления

- ☐ Покупка объектов жилой недвижимости на стадии строительства в соответствии с 214 ФЗ
- ☐ Тщательный процесс отбора объектов и застройщиков
- ☐ Активная работа с застройщиками, получение скидок, контроль выполненных обязательств
- ☐ Обеспечение целевого прироста стоимости пая и дивидендных выплат
- ☐ Обеспечение ликвидности пая и возможность выхода из фонда в любой момент через вторичный рынок

**Докладчик:** управляющий компании «НСКА» Гольдберг Юрий Анатольевич  
[ygoldberg@nsk-agency.ru](mailto:ygoldberg@nsk-agency.ru); 8 (917) 572-55-78

**ЗПИФ «НСКА Новостройки»:** [www.nska-invest.ru](http://www.nska-invest.ru)

**УК «ГФТ Капитал»:** [www.gazfin.ru](http://www.gazfin.ru)

**ИК «АНКОР ИНВЕСТ»:** [www.ankorinvest.ru/](http://www.ankorinvest.ru/)

СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ