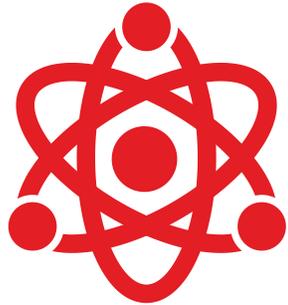

Альтернативные инвестиции: розничные фонды недвижимости

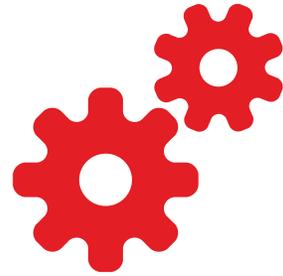
Николай Антипов,
заместитель генерального директора УК «Альфа-Капитал»

Что такое альтернативные инвестиции



Альтернативные инвестиции

Инвестиции в активы, не коррелирующие с классическим рынком ценных бумаг



Основные используемые инструменты альтернативных инвестиций

Хедж-фонды, прямые инвестиции, драгоценные металлы и недвижимость



Ключевые преимущества

Возможность диверсификации портфеля и получение более высокой доходности на длинном горизонте

Сравнительный анализ продуктов

	Фонд прямых инвестиций	Фонд венчурных инвестиций	Фонд инвестиций в инфраструктуру	Фонд недвижимости
Ликвидность активов	Низкая	Низкая	Низкая	Высокая
Доход от инвестиций	Увеличение стоимости	Увеличение стоимости	Увеличение стоимости	Купон + увеличение стоимости объекта
Объект инвестирования	Акции неторгуемых компаний	Акции неторгуемых компаний	Акции неторгуемых компаний	Объекты недвижимости
Участие в управлении объектом инвестиций	Да (участие в совете директоров)	Да (участие в совете директоров)	Да (участие в совете директоров)	Нет
Зависимость от ситуации на фондовом рынке	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Возможность управления стоимостью активов	Да	Да	Да	Нет
Период инвестирования	3–5 лет	3–5 лет	3–5 лет	3 года

Предпосылки для развития направления



Запрос на инвестиции, не коррелирующие с рынком ценных бумаг



Высокий потенциал роста розничного сегмента



Снижение ставок по депозитам



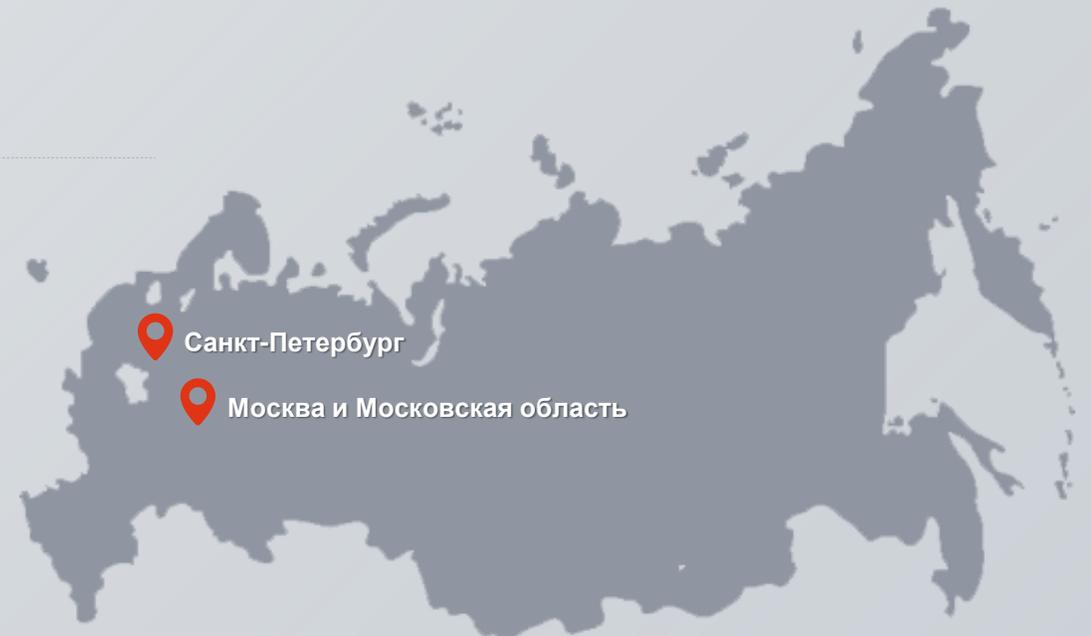
Понятная экономика продуктов



Качественный выбор объектов инвестирования



Правильная география проектов



Рынок розничных ЗПИФов в мире*

225 REITs

Зарегистрировано SEC
в США на 2020 год

1,456 трлн \$

Оценка рынка REITs
в США

3,32%

средняя годовая
доходность

183 REITs

Торгуются на S&P 500

69 млрд \$ выплачено
в качестве дивидендов
в 2019 году

REITs владеют
имуществом на сумму
более чем **3** трлн \$

REITs осуществляют
деятельность в **12**
различных секторах

520 тыс. объектов
недвижимости находятся в

собственности
американских
REITs

7,9 млрд \$
составляет дневной
объем торгов по REITs

87 млн американцев
имеют долю REITs в
портфеле

Крупнейшие REITs по капитализации



109,5 млрд долл.
Телекоммуникации



84,47 млрд долл.
Индустриальная недвижимость



78,66 млрд долл.
Телекоммуникации

Рынок ЗПИФов в России



- ПИФ – 44,1%
- Пенс. Накопления и резервы – 39,2%
- ДУ – 13,4%
- ИИС – 3,3%



- ЗПИФ – 83,7%
- ОПИФ – 13,3%
- ИПИФ – 1,3%
- БПИФ – 1,7%



- Индивидуальные ЗПИФ – 96%
- Розничные ЗПИФ – 4%

164,1 млрд руб.

Оценка рынка розничных ЗПИФов в РФ

205 ЗПИФов

Зарегистрировано Банком России для не КИ

26 УК

Торгуют паями ЗПИФов на МБ

Драйверы для развития розничных ЗПИФов



Рост спроса со стороны розничных клиентов



Повышение ликвидности паев, развитие института маркетмейкеров и андеррайтеров (SPO)



Возможность получения налогового вычета по ЗПИФам с 2021 года



Снижение минимального порога входа в ЗПИФы не КИ (инициатива)



Автоматическая пролонгация ЗПИФов (инициатива)

Преимущества приобретения паев ЗПИФа через брокера (SPO)



1 лот – 1 пай.
Не образуется дробная часть



Стоимость пая при приобретении на бирже равна стоимости пая с учетом надбавки через УК.
Для клиента затраты идентичны



Отсутствует необходимость вывода паев на биржу для вторичной продажи.
Не возникает дополнительных комиссий за перевод



Брокер – налоговый агент по НДФЛ при реализации ЗПИФа,
УК – налоговый агент при выплате дохода по паям

Спасибо за внимание!