

НАУФОР | ЗПИФ 2022

Структура рынка ЗПИФ

НАУФОР



ЗПИФ стали популярны у более широкого круга инвесторов

доля ЗПИФ в совокупной величине СЧА **83%**

средняя доходность ЗПИФ **28,8% (-0,1%)**

чистый приток средств в ЗПИФ **631,6 млрд**

Доля физических лиц в ЗПИФ растет

НАУФОР

Произошел сдвиг в структуре спроса населения на финансовые активы в пользу инструментов финансового рынка, в том числе ЗПИФ



Опыт приобретения и получения прибыли по ЗПИФ



Заинтересованность банков в диверсификации своих доходов



Продолжение цифровизации и развитие дистанционных продаж финансовых инструментов

доля пащиков –
физических лиц

1,9 трлн (+27%)

количество пащиков –
физических лиц

115,6 тыс. (+100%)

Управляющие компании выводят часть закрытых фондов на биржу. Возможность приобретать и продавать паи ЗПИФ с брокерского счета на бирже повышает доступность таких фондов и расширяет круг потенциальных инвесторов

Регуляторные изменения



Банк России опубликовал проект указания, предусматривающий снижение суммы входа в закрытые ПИФ для неквалифицированных инвесторов **с 300 до 100 тыс. руб.**



С 1 октября 2021 г. Введено **обязательное тестирование** неквалифицированных инвесторов перед покупкой ряда сложных финансовых инструментов, в том числе ЗПИФ.



Предполагается разрешить инвестировать активы закрытых ПИФ для неквалифицированных инвесторов в нежилые здания и помещения **сразу после введения их в эксплуатацию**, если они сданы в аренду по среднесрочным договорам на рыночных условиях.



Персональные ЗПИФ

НАУФОР

количество
персональных ЗПИФ **438 (+97)**

средняя величина
вложений **3,7 млрд**

медианное значение
величины вложений **365 млн**

Многие ЗПИФ остаются ориентированными на работу с состоятельными клиентами – физическими и юридическими лицами и имеют высокий порог входа



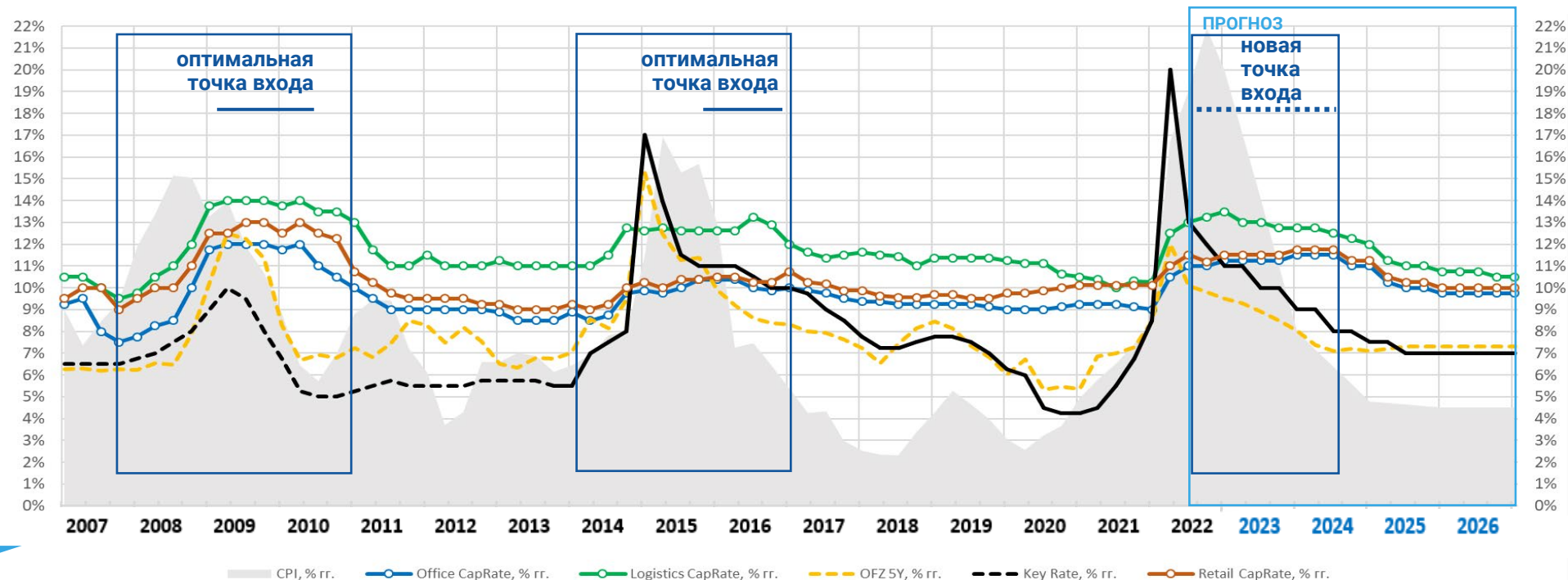
ЗПИФ может быть сформирован с целью управления средствами одного инвестора для облегчения выполнения регуляторных требований, в том числе при реинвестировании средств, и упрощения процесса передачи наследства и при этом сохранять непубличность собственников.



Высокие постоянные расходы фонда оправданы только при значительной величине их активов, что накладывает ограничения на величину минимального порога входа.

Кризисные ситуации создают «точки входа» в коммерческую недвижимость

Ставки капитализации коммерческой недвижимости VS базовые процентные ставки и инфляция



- Рост ставок капитализации (CapRates) и т.о. снижение цены коммерческой недвижимости относительно денежного потока следует за ростом базовых процентных ставок.
- Снижение ставок капитализации (рост стоимости) коммерческой недвижимости следует (но с существенным отставанием) за снижением процентных ставок (при появлении «позитивного леввереджа» - ставка капитализации выше кредитной ставки на покупку недвижимости).
- Период с возникновения максимальных процентных ставок и до появления «позитивного леввереджа» – оптимальная точка входа для покупок на капитал (без плеча).



Как привлечь 500 миллионов?

< 100 млн



100–1000 млн



> 1000 млн



Инициатор
проекта



- компания
- активы
- бизнес идея

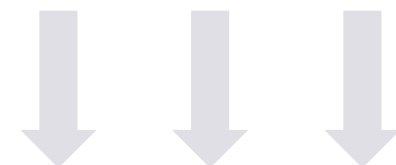


ЗПИФ

Листинг на бирже

<250 млн – III уровень
>250 млн – II уровень
>1000 млн – I уровень

ПАИ



Розничные инвесторы

Актуальность рейтингов ЗПИФ
для розничных инвесторов

НАУФОР



Что мы ждем от рынка ЗПИФ по итогам 2022 года

НАУФОР

СПИКЕРЫ



Екатерина Черных

председатель комитета НАУФОР
по управлению ЗПИФ



Екатерина Ганцева

генеральный директор,
Совкомбанк Управление Активами



Николай Антипов

директор Центра по работе с
институциональными и корпоративными
клиентами, УК Альфа-Капитал



Альберт Галимнуров

генеральный директор, БКС
Управление благосостоянием



Василий Танурков

директор группы корпоративных
рейтингов, АКРА