

**НАУФОР | ЗПИФ 2022**

# Структура рынка ЗПИФ I квартал 2022

**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**

# 2021 год был годом привлечения физических лиц

# НАУФОР

доля пайщиков –  
физических лиц **1,9 трлн (+27%)**  
количество пайщиков –  
физических лиц **115,6 тыс. (+100%)**

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



Опыт успешного инвестирования в ЗПИФ

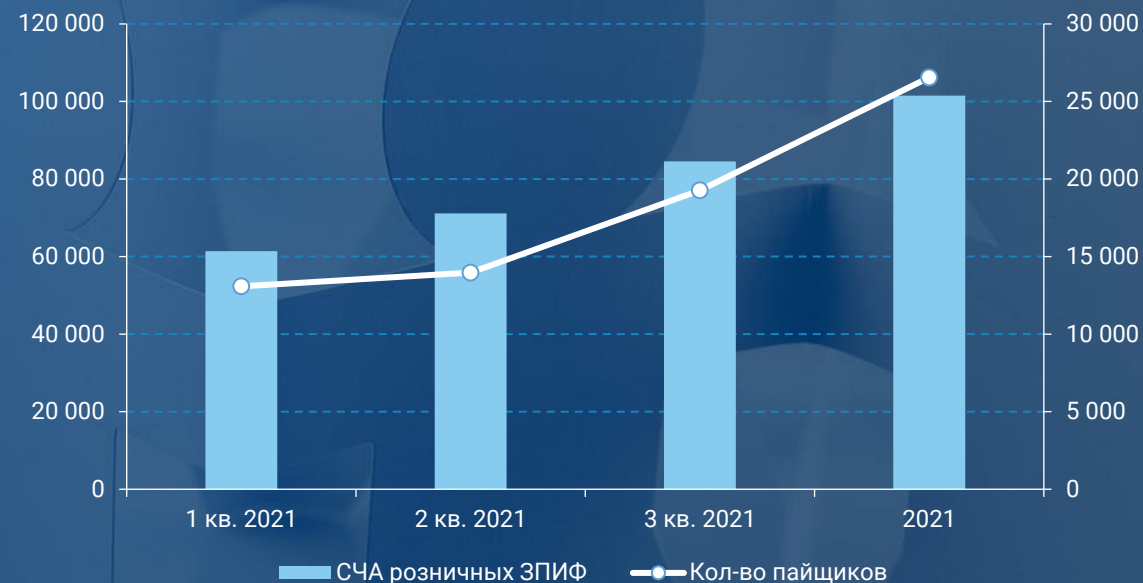


Заинтересованность банков в диверсификации своих доходов, в т.ч. За счет комиссионного дохода



Продолжение цифровизации и развитие дистанционных каналов продаж финансовых инструментов

Динамика СЧА и количества пайщиков в розничных ЗПИФ (кол-во пайщиков более 20)



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



- 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.
- Реформа регулирования **общих собраний владельцев паев ЗПИФ, в т.ч. онлайн собрания** – ожидается норм акт во 2-3 квартале 2022
- Возможность проводить **реклассификацию ЗПИФ** (перевод ЗПИФ для квалифицированных инвесторов в разряд простых фондов) – обсуждается концепция
- **Автопродлонгация ЗПИФ** – обсуждается концепция
- **Объединение двух и более КЗПИФ** – обсуждается концепция

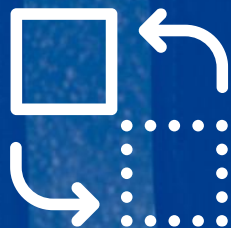


# Реклассификация ЗПИФ

# НАУФОР

## КЗПИФ

для квалифицированных инвесторов



## ЗПИФН

для неквалифицированных инвесторов

1

Пайщики

**Профессионалы в области  
девелопмента + соинвесторы**



**Доход 20-25%  
и выход из проекта**



**Покупка земельного участка  
объекта, девелопмент, сдача  
в эксплуатацию и сдача  
в аренду**

2

3

**Розничные  
инвесторы**

**Доход 10-12%  
альтернатива депозиту  
или облигациям**

**Эксплуатация объекта  
и управление арендным  
потоком**

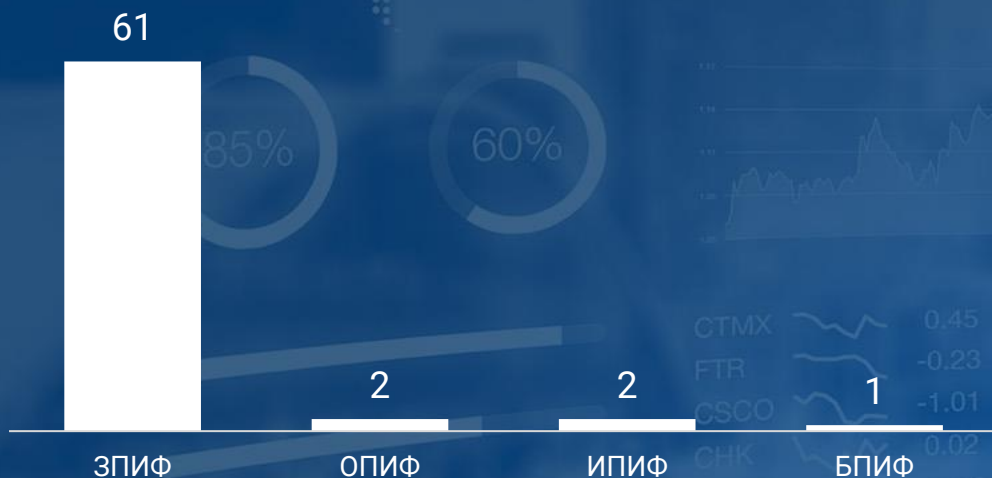
# Итоги первого квартала для рынка ПИФ

# НАУФОР

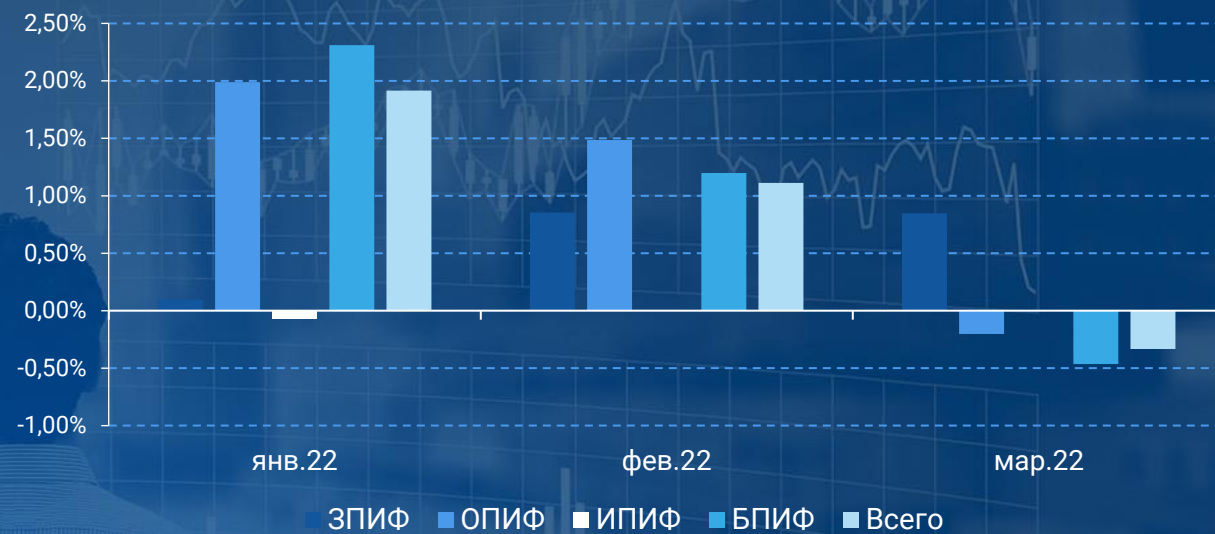
Количество зарегистрированных ЗПИФ и количество владельцев паев ЗПИФ растет и в I кв. 2022.

СЧА всех ПИФ снизилась на 4,6% к/к. При этом ОПИФ, ИПИФ – снижались; ЗПИФ, БПИФ – росли

Количество зарегистрированных в I кв 2022 ПИФов по типам (ед.)



Динамика кол-ва владельцев паев в I кв 2022, % м/м



**Причины:** в среднем более состоятельные клиенты по сравнению с другими ПИФ, стратегии и доступные классы активов которых отличаются от среднего пайщика розничных фондов.

Капитальные и валютные ограничения открывают новые возможности для структурирования активов в ЗПИФ



## Приобретение движимого имущества

### 1. УК предоставляет в СД проекты документов:

- Договор купли-продажи имущества
- Договор хранения (где, как и на каких условиях хранится имущество)

### 2. СД выдает согласие на сделку

### 3. УК после осуществления сделки представляет в СД следующие документы:

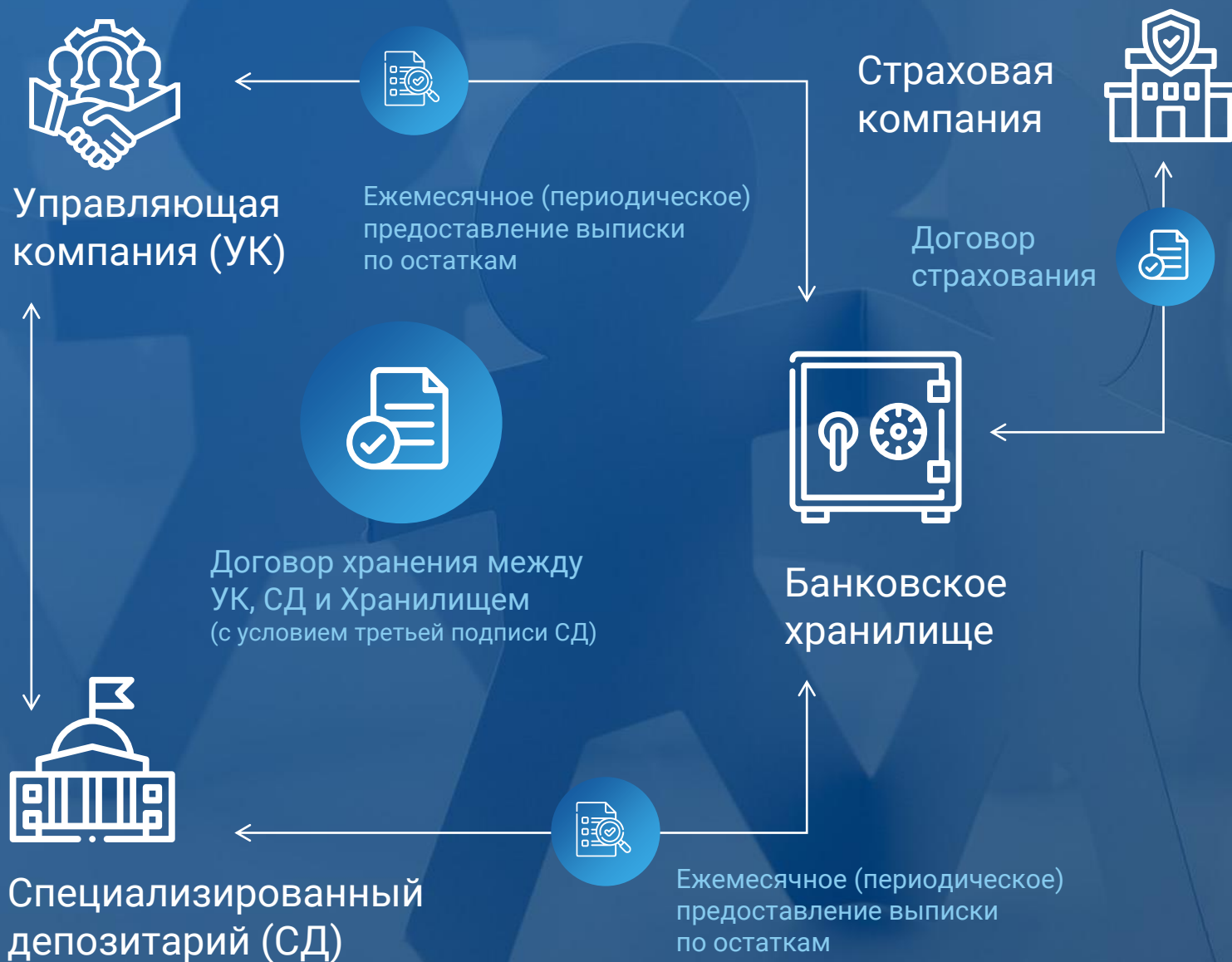
- Подписанный договор хранения (условие третьей подписи СД)
- Документ места хранения имущества, свидетельствующий о получении имущества
- Договор страхования имущества

## Хранение и учет движимого имущества

1. Хранение имущества осуществляется в хранилище, отвечающем требованиям к соответствующему имуществу, либо на объекте использования имущества
2. СД осуществляет учет актива в системах учета на основании полученных от УК документов на дату расчета СЧА
3. Наличие действующего отчета оценщика и договора страхования
4. Выбытие актива/снятие с учета/перемещение из Хранилища осуществляется на основании документов, содержащих согласие (третью подпись) СД

# Организация хранения физического золота в ЗПИФ

**НАУФОР**



## ИЗМЕНЕНИЯ в нормативные акты:

1. Добавить в **ст. 39 156-ФЗ**:  
*Обязанность УК хранить золото в хранилище, отвечающем требованиям Банка России и федерального законодательства*
2. Добавить в **ст. 43 156-ФЗ**:  
*Третья подпись Специализированного депозитария на расходных документах*
3. Добавить в пункт **3.5 Положения 474-П**: *Исключение для хранения драгоценных металлов в специализированном депозитарии*



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



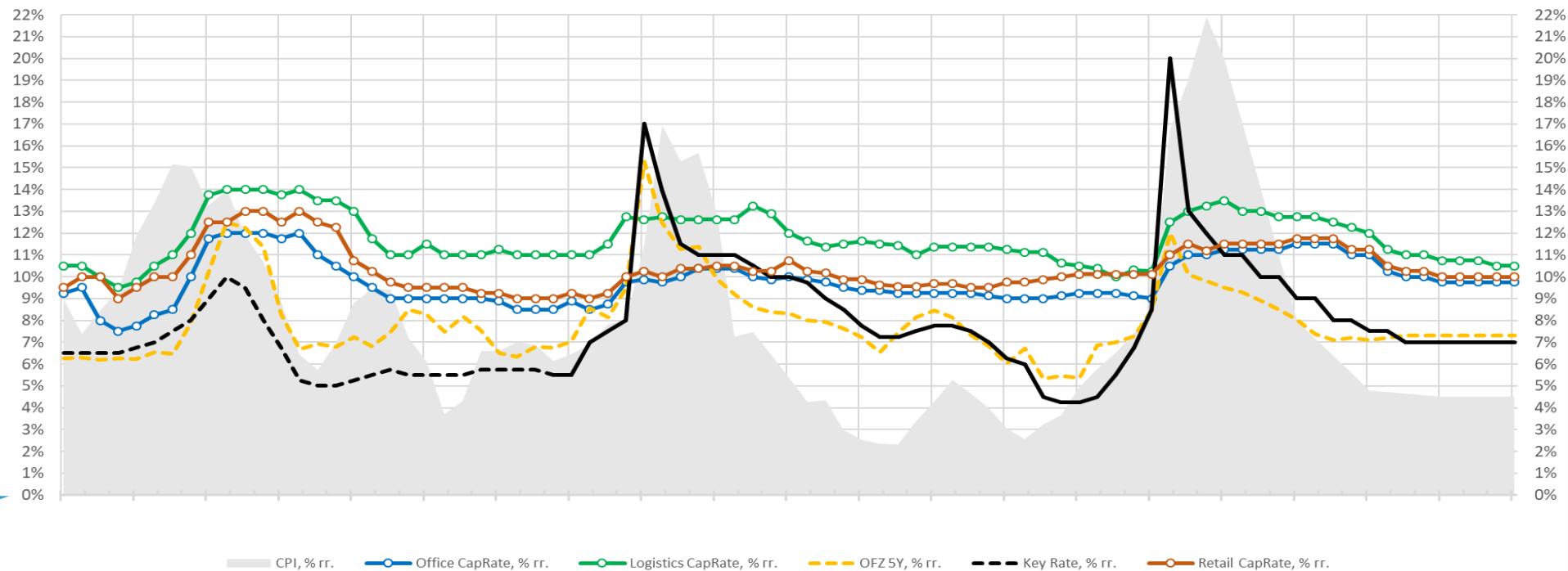
ЗПИФ может быть сформирован с целью управления средствами одного инвестора для облегчения выполнения регуляторных требований, в том числе при реинвестировании средств, и упрощения процесса передачи наследства и при этом сохранять непубличность собственников.



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 «положительного леввереджа» - ставка капитализации выше кредитной ставки на покупку недвижимости).
- **Период с возникновения максимальных процентных ставок и до появления «положительного 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



# Фонды целевого капитала на 2021 год

НАУФОР



УК инвестирует активы ФЦК для получения дохода

Доход идет на поддержание целей ФЦК



количество ФЦК в России

225

общий объем средств

44,1 млрд (+9,4)

Доля



Образование и наука

Культура и искусство

Спорт

Социальная поддержка

Экология Медицина

# Средства ФЦК нуждаются в защите – ЗПИФ отличный инструмент

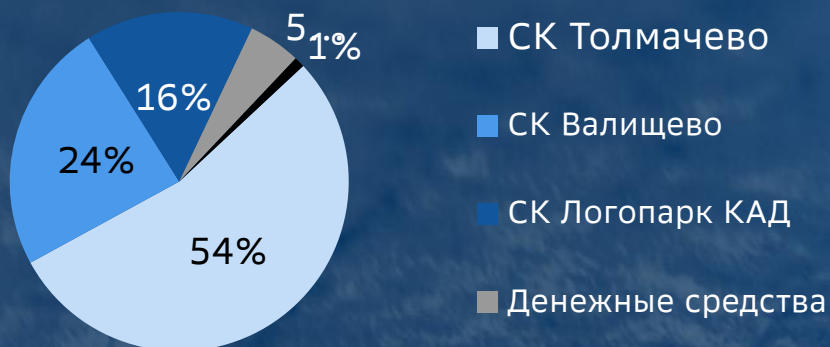
НАУФОР



## Волатильность на финансовом рынке не оказала существенного влияния на ЗПИФ\*

Правильно выбранная стратегия инвестирования в розничных ЗПИФ позволяет не только сохранять средства. Фонд складской недвижимости УК «СФН» «Арендный Бизнес» на интервале 5 лет обогнал по доходности фонды ценных бумаг!

### Структура активов



По состоянию на 2 кв. 2022 года пайщикам за счет выплаты текущего дохода возвращено более 50% их вложений.

**Полный возврат средств** за счет выплаченного дохода ожидается ориентировочно во 2 квартале 2025 года, т.е. **менее чем за 9 лет** с момента приобретения объектов.

\* Банк России

# Что мы ждем от рынка ЗПИФ по итогам 2022 года

# НАУФОР



**Екатерина Черных**

председатель комитета НАУФОР  
по управлению ЗПИФ



**Роза Воронина**

начальник управления по работе с  
НКО «ААА Управление Капиталом»



**Валерий Красинский**

заместитель директора департамента -  
начальник управления регулирования  
департамента инвестиционных  
финансовых посредников Банка России



**Николай Швайковский**

заместитель генерального директора  
УК «Альфа-Капитал»



**Евгений Постников**

руководитель департамента структурных  
фондов и фондов недвижимости АО ВИМ  
Инвестиции



**Татьяна Есаулкова**

генеральный директор СДК «Гарант»



**Алексей Володарский**

заместитель генерального директора  
ЗАО «УК «РВМ Капитал»



**Илья Ванин**

вице-президент НАУФОР

СПИЖЕРЫ