



Размещение ЗПИФ: особенности, порядок, преимущества

Екатерина Ганцева

Руководитель Дирекции альтернативных инвестиций УК «Альфа-Капитал»

Рынок розничных ЗПИФов в мире

225 REITs

Зарегистрировано SEC
в США на 2020 год

1,328 трлн \$

Оценка рынка REITs
в США

4,15%

Средняя годовая
доходность

30 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



99,9 млрд долл.
Телекоммуникации



60,1 млрд долл.
Телекоммуникации



52 млрд долл.
Индустриальная
недвижимость

Рынок ЗПИФов в России



- ПИФ – 44,1%
- Пенс. Накопления и резервы – 40,2%
- ДУ – 13%
- ИИС – 2,6%



- ЗПИФ – 85,2%
- ОПИФ – 12,5%
- ИПИФ – 1,25%
- БПИФ – 1%



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

Складская
недвижимость

Крупные
торговые центры

Офисы

164,1 млрд руб.

Оценка рынка розничных
ЗПИФов в РФ

225 ЗПИФов

Зарегистрировано Банком России
для не КИ

26 УК

Торгуют паями ЗПИФов на МБ

Предпосылки роста рынка альтернативных инвестиций



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

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)

«Альфа-Капитал» – провайдер розничных фондов

28 ЛЕТ

на рынке

Топ-2

на рынке
розничных фондов

668 млрд
руб.

активов клиентов
под управлением

34 ЗПИФа

в управлении

1,1 млн

клиентов

78,5 млрд
руб.

активов в ЗПИФах

Линейка фондов «Альфа-Капитал Арендный поток» запущена в 2020 году



ЗПИФы, ориентированные на **Street Retail** и с возможностью покупки паев на бирже при размещении



Инвестирование в **качественные объекты торговой недвижимости** формата street retail (Пятерочка, Перекресток)



Долгосрочные договоры аренды с X5 Retail Group на торговую недвижимость, входящую в состав ЗПИФа



Возможность диверсификации инвестиционного портфеля за счет инвестиций в коммерческую недвижимость



Ежемесячные/ежеквартальные расчеты дохода по инвестиционным паям за счет арендных платежей

ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток – 2»

Продукт в синергии трех компаний группы:
Альфа Капитал, Альфа Банк и X5 Retail Group

Срок инвестирования (действия фонда)
до **2 марта 2026 года**

СЧА фонда – **737 616 173, 93 руб.***
Стоимость пая – 301992, 18 руб.

Период размещения
с 25.01.2021 по 08.02.2021

Локация объектов – **Москва**
и Московская область

Ежеквартальный расчет дохода по
инвестиционным паям начиная
с апреля 2021 года

ЗПИФ **листингован** на Московской бирже
Код бумаги RU000A101YY2

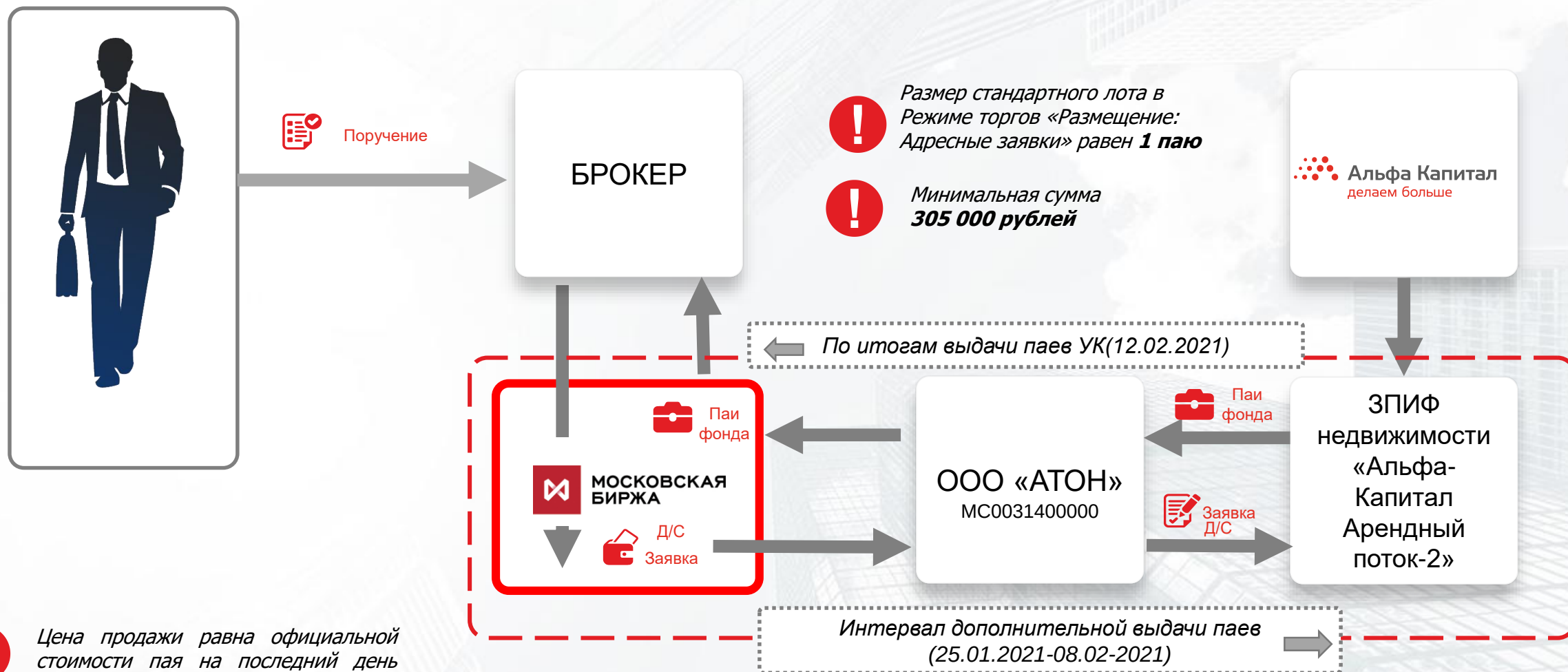
Формирование дохода по инвестиционным
паям за счет арендных платежей

АТОН – маркетмейкер по фонду на бирже



* На 31.12.2020

Схема размещения



Порядок совершения сделок

1

Подача заявок на заключение сделок осуществляется с указанием реквизита «Дата активации» на условиях «Частичное обеспечение/отступное» и возможна только с указанием в заявке Торгово-клирингового счета Т+. Размер частичного обеспечения – 100% от объема заявки, размер отступного не устанавливается.

2

Заявки на покупку паев в период с 25.01.2021 по 05.02.2021 года включительно подаются со следующими обязательными реквизитами:

- дата активации (данный реквизит заявки заполняется Системой торгов);
- объем денежных средств, предназначенных для покупки ценных бумаг (максимальный объем денежных средств на покупку, включая все необходимые комиссионные сборы, минимальный 305 000);
- код расчетов Z0;
- «по цене контрагента»;
- прочие обязательные реквизиты, установленные Правилами торгов.

3

В 18:55 мск 05.02.2021 года проводится процедура контроля и блокировки частичного обеспечения в размере 100% от объема заявки, включая все необходимые комиссионные сборы Биржи и Клиринговой организации. Необеспеченные заявки снимаются.

4

Период удовлетворения адресных заявок 12.02.2021 года: 09:40 – 18:30 мск
Продавец отклоняет заявки, не подлежащие удовлетворению, в т.ч. в размере остатка ценных бумаг, не подлежащих продаже, до 18:30 мск 12.02.2021 года

Преимущества приобретения паев ЗПИФа через брокера



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!