




Иван Гелюта
к.э.н.
Генеральный директор ООО „УК ”Эверест Эссет Менеджмент”
Декабрь 2008 года

**Размещение средств пенсионных резервов в ЗПИФы недвижимости.
Новые возможности и инвестиционные стратегии**

Пенсионные резервы

Показатель \ дата	01.07.07	01.10.07	01.01.08	01.04.08	01.07.08
Количество НПФ, шт.	249	244	240	234	229
Пенсионные резервы, млрд.руб.	431,3	443,4	472,9	485,1	502,5



Источник: данные ФСФР, собственные расчеты

Основные требования к структуре пенсионных резервов НПФ

Не более 10% от пенсионных резервов

- **Объекты недвижимого имущества.**
- Ипотечные сертификаты участия.
- **Акции АИФ и паи ПИФ, относящихся к категориям фондов прямых инвестиций и венчурных фондов.**

Не более 25% от пенсионных резервов

- **Доля паев ПИФ, доверительное управление которыми осуществляется одной управляющей компанией.**

Не более 20% от пенсионных резервов

- Ипотечные сертификаты участия.
- **Акции АИФ и паи ЗПИФ, относящиеся к категориям фондов недвижимости, рентных и ипотечных фондов.**

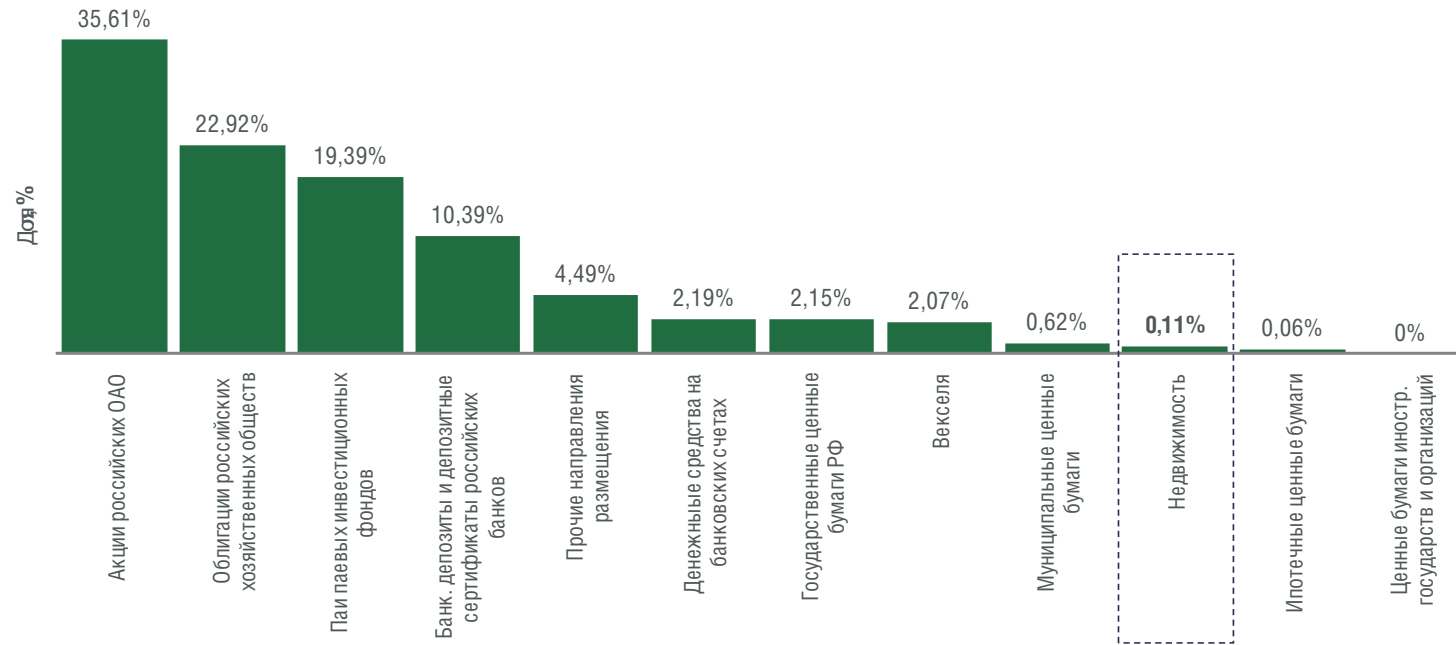
Не более 50% от пенсионных резервов

- **Суммарно: акции АИФ и паи ПИФ.**
- Суммарно: банковские депозиты и депозитные сертификаты банков РФ.

Не более 70% от пенсионных резервов

- Государственные ценные бумаги субъектов РФ.
- Муниципальные облигации.
- Облигации российских хозяйственных обществ.
- **Акции российских ОАО.**

Структура пенсионных резервов НПФ на 01.07.2008



Источник: исследование „Эксперт-РА”

Стратегии инвестирования

1. **Приобретение паев
рентного фонда
недвижимости**
2. **Создание ЗПИФ
для реализации
проектов**
3. **Приобретение паев
рентного фонда с
обязательством
обратного выкупа**

1. Приобретение паев рентного фонда недвижимости

Готовые объекты недвижимости с заключенными долгосрочными договорами аренды с арендаторами.

В условиях высокой волатильности на финансовых рынках такие инструменты инвестирования могут обеспечивать стабильный промежуточный доход на вложенные средства.

Прогноз будущих доходов, поступающих в виде арендных платежей, и оценки текущей стоимости активов путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков.

Пайщики фонда регулярно получают выплату из фонда дохода от арендных платежей.

2. Создание ЗПИФ для реализации проектов

ЗПИФН используется представителями делового сообщества как удобный вариант решения различных бизнес-задач.

В текущих условиях инвесторы, заинтересованные в высокодоходных инвестициях, могут выбирать из большого количества предложений по вложениям средств в строительство или приобретение недвижимости.

Создание закрытых паевых фондов для операций с землей, для сдачи недвижимости в аренду, строительства новых объектов и реконструкции зданий имеет целый ряд преимуществ по сравнению с прямым владением объектом недвижимости.

В случае, если НПФ планирует инвестиции в такие проекты, может быть создан ЗПИФ для реализации проекта с максимальной эффективностью.

3. Приобретение паев рентного фонда с обязательством обратного выкупа

В текущих условиях размещение средств в инструменты с фиксированным доходом, обеспеченные недвижимым имуществом, могут быть хорошей альтернативой высоко-рискованным инвестициям на рынке корпоративных облигаций.

Приобретение паев рентного фонда недвижимости, в активах которого находится объект недвижимости, с одновременным заключением соглашения о обратном выкупе паев у НПФ через 6 или 12 месяцев, позволяет совместить в одном инструменте фиксированную доходность вложений и недвижимость в качестве объекта инвестиций.

Лицензии

ООО УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Брокерская/дилерская
деятельность, управление
ценными бумагами

Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами

№ 077-10305-001000,
выдана ФСФР России 26 июня 2007 года,
без ограничения срока действия.

Управляющая компания
инвестиционных, паевых
инвестиционных
и негосударственных
пенсионных фондов

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными
фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными
пенсионными фондами

№ 21-000-1-00417,
выдана ФСФР России 07 июня 2007 года,
срок действия - 5 лет.

Спасибо за внимание!