

## ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ США ЧЕРЕЗ REIT ФОНДЫ

**REIT (Real Estate Investment Trust)** – компания, которая инвестирует и управляет крупными объектами недвижимости за счет коллективных инвестиций и направляет минимум 90% всех доходов (законодательное ограничение) на выплату пайщикам.

**REIT компания** в обязательном порядке лицензируется у регулятора, например в комиссии по ценным бумагам в США, и действует в рамках большого количества законодательных ограничений для прозрачности вложений перед пайщиками.

### ПОЯВЛЕНИЕ REIT

Инвестиции в недвижимость для сдачи в аренду всегда были делом прибыльным. Ежегодный объем сделок на рынке недвижимости измерялся сотнями миллиардов долларов и в XIX веке в США начали появляться первые фонды, которые начали вкладывать в объекты недвижимости.

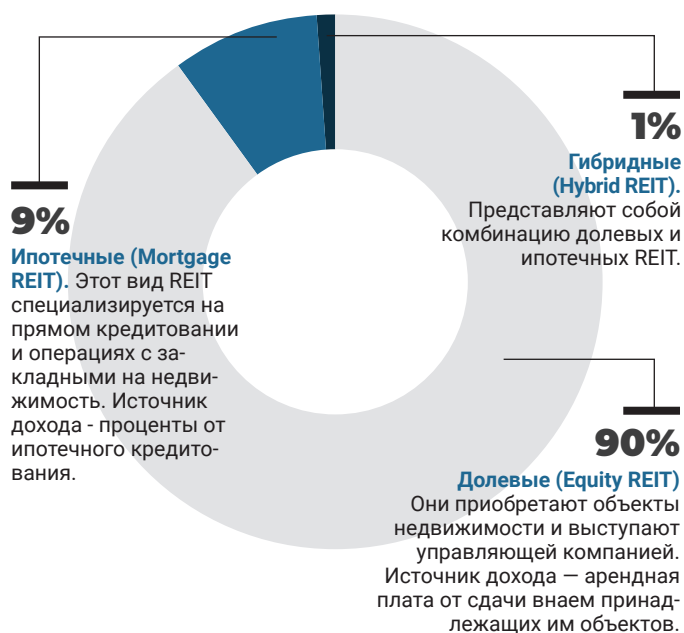
В современном виде REIT появились в США в XX веке. После Второй мировой войны увеличился интерес к фондам недвижимости и в сентябре 1960 года президент Дуайт Эйзенхауэр подписал «Положение о налогообложении инвестиционных трастов» (№ 86-779), которое дало возможность частным инвесторам вкладывать свои сбережения в аренду недвижимости наравне с крупными профессиональными участниками рынка.

Для того, чтобы новый продукт был прозрачным для рядового инвестора и стал эффективным, законодательные органы выделили обязательные условия для лицензирования REIT:

1. Форма организации – корпорация, траст или ассоциация;
2. Управление должно осуществляться Советом директоров или доверительных собственников;
3. Акции должны находиться в свободном обращении;
4. Организация не должна не должна быть финансовым учреждением или страховой компанией;
5. Минимальное число акционеров – 100;
6. В течение 6 месяцев после налогового года у пяти акционеров не может быть более 50% доли;
7. Не менее 75% активов должно быть вложено в объекты недвижимости;
8. Не менее 90% дохода должно быть выплачено ежегодно в качестве дивидендов;
9. Не более 20% активов может состоять из долей дочерних структур.

## КЛАССИФИКАЦИЯ REIT

Безусловно, новый продукт быстро прижился на рынке США ввиду большого спроса и исторического интереса людей вкладывать накопления в недвижимость. В отличие от обычных компаний, ведущих операционную деятельность, у коллективных фондов, владеющих крупной и диверсифицированной недвижимостью, сильно меньше шансов обанкротиться. Некоторым REIT компаниям США больше 50 лет, например, [Realty Income Corporation\\*](#)



**Наиболее популярнейи безопасные для инвестора долевые REIT в свою очередь делятся по секторам:**

1. Office — офисные здания и прилегающие территории
2. Industrial — производственные площади, склады и подобные объекты
3. Retail — торговые площади под магазины и торговые центры
4. Residential — объекты жилой недвижимости
5. Timberland — природные участки, чаще всего под вырубку лесов
6. Health care — больницы, поликлиники, офисы, лаборатории.
7. Lodging — здания отелей и баз отдыха

8. Infrastructure — инфраструктурные объекты для различных сетей
9. Data center — помещения для серверов.
10. Self-storage — склады самообслуживания
11. Specialty — театры и кинотеатры, казино, наружная реклама и т. д.
12. Diversified — смешанные объекты из предыдущих 11 типов.

На сегодняшний день на рынке США представлены более 200 REIT компаний, имеющие во владении различные виды объектов.

## ПОЧЕМУ REIT ТАК ИНТЕРЕСНЫ ЧАСТНЫМ ИНВЕСТОРАМ

За 60 лет существования индустрии в США огромное количество людей вкладывали свои накопления в фонды коллективных инвестиций в недвижимость, поэтому сейчас немало очень крупных подобных компаний, владеющих недвижимостью на десятки миллиардов долларов, а в некоторых случаях эта цифра может быть даже свыше 100 миллиардов долларов. Так, например, наиболее крупный из представленных на рынке

American Tower Corporation (AMT.nyse) на конец апреля 2020 года имеет капитализацию \$110 млрд, для сравнения – капитализация российского гиганта – Газпрома составляет \$56 млрд, а Сбербанк – \$49 млрд.

**Основные плюсы, которые инвесторы в REIT выделяют:**

## ДОХОДНОСТЬ

Доходность инвестора, вложившего в классические REIT, в большинстве случаев складывается из дивидендной доходности (REIT по законодательству выплачивают минимум 90% доходов в виде акционером) и из увеличения рыночной цены на акции фонда. В среднем REIT фонд выплачивает в виде дивидендов порядка 4-5% годовых и, в связи со

стабильностью денежного потока от сдачи в аренду, дивиденды тоже крайне стабильны.

При этом, помимо дивидендов, рост самих акций тоже уверенный. Так, согласно исследованиям Realty Income, общая доходность (дивиденды + рост акций) за последние 10 лет составлял 10% годовых.

## ПАССИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ С ПРОФЕССИОНАЛАМИ

Размышления инвесторов относительно выбора физической покупки объекта недвижимости или инвестиции через REIT – процесс бесконечный. Разумеется, есть достаточно много плюсов покупки объекта полностью, но отсюда и возникают “новые заботы” в виде поиска арендаторов, обслуживания, ремонт объекта и т.д., именно по этой причине большая часть инвесторов выбирает REIT. Покупка REIT дает инвестору больше свободы и понимание, что объектами управляют сотни, а в некоторых случаях тысячи профессиональных участников рынка недвижимости

## ЛИКВИДНОСТЬ

Покупка недвижимости, разумеется, чаще всего – долгосрочная инвестиция, в какой бы форме она ни производилась. Но вопрос ликвидности необходимо учитывать при любом вложении. Так, например, быстро продать квартиру в мегаполисе проще, чем дом в небольшом городке. В случае с REIT вложения имеют высокую ликвидность, и акционер может продать свою долю в рынок в течение одного дня и вывести средства. Безусловно, в кризисные моменты, когда покупателей на рынке мало, REIT продать сильно легче, чем обычную недвижимость.

## ВЫВОДЫ

Разумеется, нельзя однозначно сказать, как лучше вкладывать в недвижимость: напрямую или через REIT. Цели инвесторов могут различаться. Но REIT являются одной из доступных возможностей ликвидных и диверсифицированных инвестиций в американскую недвижимость. Важно понимать все варианты на рынке, в котором собираетесь совершить сделку.

## КАК ИНВЕСТИРОВАТЬ В REIT

### 1. Покупка акций на рынке.

Выбрать один или несколько REIT и купить акции на американском фондовом рынке. Основной проблема – диверсификация. Как и любые акции на рынке, акции REIT фондов могут упасть по тем или иным причинам. Так, например, некоторые REIT во время пандемии COVID-19 упали на 40-60%. Важно помнить, что сильные падения рынков встречаются даже на таком стабильном рынке как рынок недвижимости США

### 2. Покупка ETF на недвижимость.

ETF – это биржевой фонд, то есть фонд, в который любой инвестор может вложить, купив его акции. Крупные управляющие компании делают портфели из десятка REIT (для классической диверсификации) и продают готовый портфель из нескольких REIT компаний. Плюсы: меньше рисков потерять ввиду диверсификации. Минусы: управляющие компании, выпустившие ETF, берут комиссии, хоть и незначительные, и снижают доходность. Важно помнить, что акции ETF фонда могут упасть, если на рынке проблемы

### 3. Покупка структурированного банковского продукта на REIT.

Крупные международные банки для своих состоятельных клиентов структурируют портфели особым образом, при котором клиент выбирает индустрию или акции, в которые хочет вложить, и срок вложения (например 2, 3 или 5 лет), и банк выпускает для клиента эксклюзивный финансовый Продукт со страхованием от значительных падений цены и прибылью, рост которой пропорционален росту выбранного актива. Если актив падает в цене в течение оговоренного срока, то клиенту возмещается полная сумма вложений и фиксированная часть, например, 80%.

# ОСОБЕННОСТИ ПОДХОДА QIQUNTS TRUSTS MANAGEMENT К ИНВЕСТИЦИЯМ В НЕДВИЖИМОСТЬ США ЧЕРЕЗ REIT

Продукты и услуги компании базируются на двух основных принципах:

## ОТСУТСТВИЕ РЫНОЧНЫХ РИСКОВ ИНВЕСТИЦИЙ

В отличие от, практически всех, представленных на рынке предложений инвестирования в REIT, мы предлагаем инвестировать в выбранные фонды с помощью структурированных продуктов от крупнейших мировых банков, зарегистрированных в Европейском и Американском регуляторах, в которых клиент получает документальное подтверждение, что банк гарантирует 80% или 100% защиты капитала. То есть, в таких продуктах риск падения цены объекта инвестирования перекладывается на банки. Подобные продукты могут выпускать такие банки, как Societe Generale, Commerzbank, Goldmad Suchs и другие.

## ЮРИДИЧЕСКАЯ ЗАЩИТА ИНВЕСТИЦИЙ ОТ ИЗЪЯТИЯ

Основным направлением нашей деятельности - является организация частных трастовых фондов в Европе, а также открытие банковских счетов в странах с внушительной репутацией и крепкой финансовой системой. Трасты, за многовековую историю, являются эталоном защиты инвестиций для передачи семейного имущества детям, при этом небольшие инвестиции мы помогаем организовать напрямую через счета в Дании, Мальте и других европейских странах. Сделки от \$1млн., предпочтительно, проводим с помощью трастов и исключительно в Швейцарских банках

## ЧТО ТАКОЕ ТРАСТ

Траст – особая юридическая структура, которой пользуются обеспеченные семьи в Европе для того, чтобы сохранить капитал и передать его своим детям при достижении ими совершеннолетия.

### Для чего нужен траст:

- Для защиты капитала от изъятия государством
- Для защиты капитала от изъятия в пользу кредиторов
- Для безопасного вложения, предпочтительно, в швейцарский банк средств в пользу детей
- Для создания «подушки на черный день», которая защитит финансово детей в случае любых проблем\*

\* по английскому праву имущество, а также любые другие активы, переданные в такую юридическую структуру, не могут быть изъяты даже решением суда

# ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ С НАМИ

- 01** Мы делаем комплексный продукт для защиты активов, от подготовки юридических документов до выбора инвестиционных продуктов по фиксированной цене
- 02** Мы предоставляем доступ к инвестиционным продуктам крупнейших европейских банков, в которых прописана 80% или 100% защита вложений
- 03** Мы предлагаем типовой продукт, который детально многократно проработан с юридической, финансовой и налоговой точки зрения
- 04** Относительно небольшой вход:
  - Инвестиции напрямую через счета - от \$100 000
  - Инвестиции через траст \$1 млн.
- 05** Основную нашу прибыль мы берем с банков в виде комиссионных, что делает наш продукт еще более доступным для клиента

**Вачаган Григорян**

119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д.11 этаж 1 комн 28А

+7 (499) 755 62 66 | +7 (985) 468 65 42

www.qiqunts.com | v@qiqunts.com | info@qiqunts.com



Qiqunts  
Trusts  
Management