

Как показало исследование, реализация финансовой стратегии Huawei осуществляется совместно с инновационной стратегией, с учетом всех поставленных целей и задач, что позволяет компании повышать свою конкурентоспособность и капитализацию.

Библиографические ссылки

1. Business insights on emerging markets 2020 : [site]. URL: <https://www.oecd.org/dev/EMnet-Business-Insights-2020.pdf> (date of access : 04.02.2021).
2. Huawei Investment & Holding Co., Ltd. (n.d. a). About Huawei: Our Mission, Vision, and Strategy : [site]. URL: <https://www.huawei.com/en/about-huawei/corporate-information/value-propositions> (date of access: 04.02.2021).
3. Huawei Investment & Holding Co., Ltd. (n.d. b). About Huawei: Corporate Governance : [site]. URL: <https://www.huawei.com/en/about-huawei/corporate-information/value-propositions> (date of access: 04.02.2021).
4. Huawei. (n.d. c). Industry Insights: Joint Innovation Centers : [site]. URL: https://www.huawei.com/en/industryinsights/innovation/joint-innovations/hw_u_167825 (date of access : 04.02.2021).
5. Huawei (2018), 2018 Annual Report, Huawei Investment & Holding Co., Ltd., Shenzhen : [site]. URL: www.file.huawei.com/-/media/corporate/pdf/annual-report/annual_report2018_en_v2.pdf?la=zh (date of access : 04.02.2021).

УДК 336

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Т. И. Хоменко

Магистр экономических наук, старший преподаватель кафедры корпоративных финансов экономического факультета Белорусского государственного университета, г. Минск

Статья посвящена проблемам и перспективам развития инвестиционных фондов недвижимости. Цель исследования – раскрыть основные теоретико-методологические аспекты функционирования инструмента привлечения коллективных инвестиций. Определена роль инвестиционных фондов недвижимости в привлечении средств индивидуальных инвесторов для финансирования недвижимости. Выводы позволят определить направления деятельности инвестиционных фондов в Республике Беларусь, включая диверсификацию инвестиционного портфеля индивидуальных инвесторов.

Ключевые слова: инвестиционные фонды; недвижимость; REIT; дивиденды; налоговые льготы, диверсификация.

DEVELOPMENT PROSPECTS OF REAL ESTATE INVESTMENT FUNDS

T. I. Khomenko

Master of Economic Sciences, Senior Lecturer of Corporate Finance Department at the Faculty of Economics of the Belarusian State University, Minsk

The article is devoted to the problems and development prospects of real estate investment funds. The purpose of the study is to reveal the main theoretical and methodological aspects of the functioning of the tool for attracting collective investment. The role of real estate investment funds in attracting funds from individual investors to large real estate objects has been determined. The conclusions will allow determining the directions of development of investment funds in the Republic of Belarus, as well as diversifying the investment portfolio of individual investors.

Keywords: investment funds; the property; REIT; dividends; tax incentives; diversification.

Одним из наиболее надежных способов инвестирования является покупка недвижимости, однако приобретение квартиры, дома, бизнес-центра для последующей сдачи в аренду требует значительных первоначальных вложений, а также расходов, связанных с управлением и обслуживанием приобретенного объекта. В этой связи инвестиции в фонды недвижимости выглядят более доступными для физических лиц.

Инвестиционные фонды недвижимости («REIT – Real Estate Investment Trust») позволяют физическим лицам инвестировать в крупномасштабную, приносящую доход недвижимость. REIT – это компания, которая владеет и обычно управляет приносящей доход недвижимостью или связанными с ней активами. Это могут быть офисные здания, торговые центры, квартиры, отели, курорты, складские помещения, склады, бизнес-центры и строящиеся объекты. В отличие от других компаний, занимающихся недвижимостью, REIT не занимается разработкой объектов недвижимости для их перепродажи. Вместо этого REIT покупает и развивает недвижимость в первую очередь для управления ею в рамках своего собственного инвестиционного портфеля.

REIT позволяют индивидуальным инвесторам получать долю дохода, полученного от владения коммерческой недвижимостью, без необходимости покупать коммерческую недвижимость. В таком фонде доходы получают в виде дивидендов. Прибыль распределяется между дольщиками пропорционально их вкладам. В большинстве случаев REIT передают 100 % налогооблагаемого дохода своим пайщикам, что существенно снижает для них самих налоговую нагрузку.

REIT имеют следующие преимущества:

1) Диверсификация – риск, возникающий при инвестировании в одну недвижимость, уменьшается, когда вы инвестируете в пул недвижимости через REIT.

2) Доступность – индивидуальный инвестор не всегда может позволить себе прямые инвестиции в крупные активы, такие как офисные здания или торговые центры. REIT можно рассматривать в роли акционерных компаний, ценные бумаги которых свободно вращаются на фондовом рынке и являются доступными для всех участников.

3) Ликвидность – легче покупать и продавать акции REIT, чем покупать и продавать недвижимость.

4) Налоговые льготы – REIT, которые распределяют не менее 90% налогооблагаемого дохода каждый год, а также индивидуальные инвесторы, получающие эти выплаты, также пользуются освобождением от налогов.

5) Прозрачность и гибкость – инвесторы могут получить доступ к информации о ценах REIT и торговать REIT в течение торгового дня на бирже.

Различают три основные разновидности REIT:

1) Долевые. В эту категорию входит большинство из фондов недвижимости.

2) Покупая объекты, они становятся управляющими компаниями. Источником дохода здесь выступает рента. Для повышения эффективности и сокращения затрат большинство фондов управляют определенным типом недвижимости (жилой, коммерческой, гостиничной, социальной)

3) Ипотечные. К этой категории относится до 7 % фондов из общего

4) количества. Специализация охватывает прямое кредитование и сделки с залоговыми на недвижимое имущество. Их доходы генерируются главным образом чистой процентной маржей, спредом между процентами, которые они получают по ипотечным кредитам и стоимостью финансирования этих кредитов. Эта модель делает их сильно зависимыми от повышения процентных ставок.

5) Смешанные. Это комбинация первых и вторых фондов. Подразумеваются инвестиции в саму недвижимость и в ипотеку. В этой категории – около 1 % от всех фондов недвижимости на бирже [1].

Инвестиционные фонды недвижимости обеспечивают ликвидный и не требующий больших капиталовложений способ инвестирования в недвижимость. Многие из них имеют доходность по дивидендам в размере более 10 %.

Активное развитие фонды получили в США, т. к. они имеют ряд налоговых льгот и акционерный доход не облагается корпоративным налогом.

В России разработали собственный вариант зарубежных REITs – закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФн). Это не прямой аналог зарубежных финансовых инструментов, поскольку имеет принципиальные отличия.

Российские ЗПИФн, в отличие от REIT, не являются юридическими лицами. Пайщики передают имущество в Фонд, где активами распоряжается управляющая компания по договору доверительного управления. В этой роли должен выступать профессиональный участник на рынке ценных бумаг. За этим следит специализированный депозитарий. В деятельности ЗПИФн участвует оценщик, реестродержатель, аудитор. У каждого участника своя роль, а вместе все работают над общей целью – снизить риски, выбрать наиболее выгодную стратегию, получить максимальный доход.

Законодательство Российской Федерации допускает торговлю паями ЗПИФн на бирже. Такой вариант упрощает выход пайщика из фонда. Инвестиции через ЗПИФн дают налоговые преимущества: освобождают от налога на землю и имущество [2].

Закон Республики Беларусь «Об инвестиционных фондах» регулирует основные аспекты работы инвестиционных фондов. В Республике Беларусь могут создаваться следующие виды инвестиционных фондов:

- акционерный инвестиционный фонд;
- паевой инвестиционный фонд, который может быть двух типов: открытый и закрытый [3].

Законом предусмотрен ряд механизмов, которые позволяют защитить интересы инвесторов: управлять имуществом фонда призваны специализированные управляющие организации, которые должны пройти государственную аккредитацию, должны соответствовать определенным требованиям финансовой достаточности; предусмотрена обязанность по раскрытию большого блока информации о деятельности как управляющей организации, так и самого фонда; фонды и их управляющие организации обязаны проводить ежегодный аудит годовой бухгалтерской и (или) финансовой отчетности; установлены жесткие требования по ограничению аффилированности, т. е. взаимного влияния фонда и связанных организаций на деятельность друг друга.

Однако несмотря на наличие проработанной законодательной базы инвестиционные фонды недвижимости не получили должного развития в Республике Беларусь.

Любые виды паевых инвестиционных фондов не могут по законодательству давать какие-либо гарантии по доходности и даже просто по сохранности капитала. Заявленная доходность не может быть постоянной и сохраняться на долгосрочный период, так как фондовый рынок напрямую зависит от состояния экономики страны.

Кроме того, одна из причин недостаточного развития данного сегмента в Беларуси – это отсутствие налоговых льгот для инвестиционных фондов недвижимости, которые активно применяются в мировой практике. Для развития инвестиционных фондов Министерство финансов Республики Беларусь в последние годы выступает с инициативой налоговых преференций. Цель преференций – на 5 лет предоставить льготный режим налогообложения инвестиционных операций фондов, а также доходов инвесторов, получаемых от участия в таких фондах.

Фонды REIT являются интересным финансовым инструментом для вложения в объекты недвижимости: высокая дивидендная доходность, возможность диверсификации по различным сегментам, высокая ликвидность при продаже. Развитие сектора коллективных инвестиций в Республике Беларусь несколько запаздывает по сравнению с Россией и крупнейшими европейскими экономиками. При этом в последнее время отмечается всплеск интереса белорусских частных инвесторов к недвижимости на фоне оттока средств с банковских депозитов.

В этой связи добавление в портфель инвестиционных фондов недвижимости являются удобным способом владеть широко диверсифицированным портфелем, который помогает увеличить долгосрочную доходность.

Библиографические ссылки

1. Exploring the new investment world of REIT. March 2019 : [site]. URL: <https://www2.de-loitte.com.pdf> (дата обращения: 22.02.2021).
2. Биржевые фонды недвижимости: как в них инвестировать : [сайт]. URL: <https://www.finance.ru/education/likbez> (дата обращения: 22.02.2021).
3. Об инвестиционных фондах. Закон Республики Беларусь от 17 июля 2017 г. № 52-3 : [сайт] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. Минск, 2021. URL: <https://pravo.by> (дата обращения: 22.02.2021).

УДК 336.6

О ДВОЙСТВЕННОСТИ РЕГУЛЯТИВНЫХ РИСКОВ ФИНАНСОВЫХ ИНСТИТУТОВ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ

И. П. Хоминич

*Доктор экономических наук, профессор кафедры финансовых рынков
Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова, г. Москва, Россия*

Рассмотрено новое терминологическое построение «двойственность регулятивного риска» как следствие цифровизации финансового рынка. Обоснованы различия в понятиях «регулятивный комплаенс-риск» и «риск регулятора». Приведены основные регулятивные комплаенс-риски финансовых институтов и цифровые инструменты управления ими. Рассмотрен цифровой инструмент риска регулятора – «песочница» – как способ тестирования цифровых финансовых продуктов до выхода их на рынок.

Ключевые слова: цифровые финансовые инновации; финансовый рынок; регулятивный риск; комплаенс-риск; регулятор; Fin-Tech компании; Reg-Tech компании.

ON THE DUALITY OF REGULATORY RISKS OF FINANCIAL INSTITUTIONS IN THE CONDITIONS OF DIGITALIZATION

I. P. Khominich

*Doctor of Economics, Professor of Financial Market Department
of the Plekhanov University of Economics, Moscow, Russia*

A new terminological structure «duality of regulatory risk» as a consequence of the digitalization of the financial market is considered. The differences in the concepts of «regulatory compliance risk» and «regulator risk» are substantiated. The main regulatory compliance risks