

Только для граждан Молдовы. Инвестиционный проект

Интервью с учредителем ассоциации AGOZIM Романом Чернышёвым

На финансовом рынке Молдовы появился новый инвестиционный проект, позволяющий его участникам воспользоваться производительной способностью молдавских земель в качестве инвесторов. Наш корреспондент взял интервью у учредителя ассоциации AGOZIM Романа Чернышёва.

– Роман, расскажите о себе нашим читателям.

– Меня зовут Роман Чернышёв, родился и вырос в Кишинёве. Я специалист в области финансирования, закончил три университета в разных странах мира: получил специальность экономиста в российском университете, специальность финансиста в израильском университете и закончил в США университет CFA по специальности финансового аналитика.

В Израиле я был одним из пионеров развивающегося рынка ценных бумаг, участвовал в основании Израильского общества инвестиционных профессионалов (ISIP). Не раз меня приглашали читать лекции в университетах Израиля и Молдовы. Здесь, в Молдове, в 2016 году я оказался в числе финальных претендентов на пост президента Национального банка. Немногим позже я основал сельскохозяйственную ассоциацию AGOZIM.

– Почему именно сельскохозяйственную ассоциацию и почему именно в Молдове?

– Главная причина этого – неоправданно низкие цены на сельскохозяйственную землю в нашей стране. Дело в том, что сельскохозяйственное производство Молдовы исключительно неэффективно, поскольку земли обрабатываются мелкими хозяйствами без применения современных технологий. Это приводит к низкой прибыльности производства, что является причиной низких цен на землю.

Ресурсы нашей земли ограничены, а её население постоянно растёт. Если не случится мировой войны, спрос на сельскохозяйственную продукцию будет только расти, а выращивается эта продукция именно на земле.

Молдавские земли ничем не хуже французских, а продаются на рынке в 10 раз дешевле. Вы полагаете, это оправданно? На финансовых рынках часто случаются временные отклонения цены того либо иного актива от его ценности, но эти отклонения присутствуют лишь ограниченное время.

– Вы хотите сказать, что рыночная цена молдавской земли не соответствует её ценности?

– Именно так. Это на сегодняшний день очень дешёвый актив, который я бы рекомендовал приобрести. Мой совет не уникален. Ещё Марк Твен говорил: «Покупайте землю, ведь её уже больше никто не производит».

– Ваши объяснения очень убедительны. Но какое отношение они имеют к основной вам сельскохозяйственной ассоциации?

– Самое прямое. Наша ассоциация – это инвестиционный проект по выращиванию орехового сада, предназначенный для граждан Молдовы, которые намерены вложить свои сбережения в молдавскую землю и в её производительную способность. Наши партнёры лишь инвестируют в проект, всё остальное делает ассоциация: насаждает и обрабатывает сад, выращивает, собирает и реализует урожай. Мы предоставляем нашим инвесторам возможность вложить сравнительно небольшие средства в крупный, эффективный, долгосрочный и высокодоходный проект. Партнёр приобретает свой удел сада вместе с землей в частную собственность. Как и любую другую част-



ную собственность, наш партнёр может продавать, дарить либо завещать свою долю сада. В этом и заключается уникальность нашего проекта.

– Вы называете ваш проект высокодоходным. На какой стадии находится ваш проект, и о каких цифрах идёт речь?

– Ассоциация AGOZIM владеет восьмилетним садом грецкого ореха молдавских сортов площадью около 50 гектаров, произрастающим в пригороде Кишинёва. Участки этого сада предлагаются на продажу. Дешёвые производственные ресурсы (сельскохозяйственная земля, рабочая сила и так далее) позволяют нашей ассоциации осуществлять высокоэффективный проект, средняя реальная доходность которого (IRR) – предположительно 12-18% годовых. Это значительно выше уровня доходности жилой и коммерческой недвижимости в Молдове при схожих уровнях риска. Обратите внимание, речь идёт о реальной доходности, в отличие от номинальной. Так, например, номинальная доходность по банковскому депозиту может быть 7% годовых, но если средний уровень цен (инфляция) за этот период будет расти на 5% в год, то реальная доходность по такому депозиту составит лишь 2% годовых. Сельскохозяйственная же продукция от инфляции не страдает.

– Почему только для граждан Молдовы?

– А вот это как раз и есть причина низкой рыночной цены на молдавские сельскохозяйственные земли.

Дело в том, что по законам Молдовы, только её граждане обладают правом иметь в собственности сельскохозяйственные земли, а это является основой нашего проекта. Если бы такого закона не существовало, сельскохозяйственные земли уже давно выкупили бы иностранные инвесторы для осуществления на них различных коммерческих проектов. Очевидно, что земля сегодня стоила бы в разы дороже.

– Вы считаете, следовало бы позволить иностранцам приобретать в собственности молдавские земли?

– Затрудняюсь однозначно ответить на ваш вопрос. С одной стороны, это наверняка повысило бы уровень жизни сограждан,

с другой, – стало бы отказом от самого ценного национального ресурса – плодородной земли.

Я убежден в том, что следовало бы помочь нашим гражданам воспользоваться землей, как недооценённым высокопроизводительным ресурсом.

– Как именно нашему правительству следовало бы об этом позаботиться?

– Это может прозвучать парадоксально, но речь идёт об образовании пенсионных фондов и развитии рынка ценных бумаг.

Позвольте мне объяснить. Богатые граждане нашей страны способны самостоятельно осуществить крупный и эффективный сельскохозяйственный проект в Молдове. Но, во-первых, таких у нас немного, а во-вторых, не имея значительной зависимости от Молдовы, они зачастую выбирают инвестиции в другие страны.

Совсем иначе обстоят дела со средним классом. При наличии некоторых сбережений, например, успешный врач не будет покупать земельный надел и трактор, чтобы по выходным ездить работать в поле. Ему необходим канал, позволяющий осуществлять крупную, а значит, эффективную, коллективную инвестицию.

В развитых странах роль подобного канала – инвестиционного инструмента играют различные инвестиционные фонды. Государственный пенсионный фонд является одним из них. Функция этих фондов заключается в объединении свободных денежных средств граждан и дальнейшем финансировании наиболее эффективных инвестиционных проектов своих стран.

У граждан Молдовы, к сожалению, к такому инструменту доступа нет. Это и явилось причиной появления нашего проекта. Ассоциация AGOZIM предлагает возможность представителям среднего класса принимать участие в крупном проекте коллективных инвестиций. Размер проекта определяет его высокую эффективность и, как следствие, высокую доходность.

– Роман, вы уделяете особое внимание среднему классу общества. Чем это обусловлено?

– Средний класс – это самая производительная прослойка общества, именно средний класс представляет собой национальное достояние. Выражение «утечка

мозгов» относится именно к этому пласту общества. Представители среднего класса сильно зависимы от экономического благосостояния своей страны. Их долгосрочные планы тесно связаны с её экономикой, поскольку они обычно планируют провести старость в своей стране. Эти люди особенно нуждаются в инвестициях в свою страну, которые приносили бы прибыль в валюте этой страны. Кроме того, это богатейший класс. Совокупное состояние представителей среднего класса Молдовы в десятки раз превышает совокупное состояние её богатых граждан, просто потому, что их в тысячи раз больше.

Таким образом, когда речь идёт о прослойке среднего класса, очевиден огромный неудовлетворённый спрос на инвестиционные проекты в Молдове. Последствия этого плачевны. К ним можно было бы отнести, например, падающие цены на недвижимость, поскольку, за неимением других проектов, люди бежали покупать квартиры, в которых, как оказалось, некому было жить.

Другим последствием стало то, что депозитные счета коммерческих банков «ломятся» от депозитов физических и юридических лиц. Большой частью этих денег в конце концов пользуется государственный бюджет посредством эмиссии государственных облигаций, приобретаемых коммерческими банками. Как вам, вероятно, известно, бюджетные проекты обычно малоэффективны. Вкладчики же получают на свои депозиты процентную ставку, которая даже не покрывает инфляцию. Доходность такой инвестиции отрицательна, то есть через год на отложенные деньги вы сможете приобрести меньше товаров, чем сегодня.

Но это ещё только полбеда. Беда в том, что часть свободных средств попадает в различные недобросовестные руки, например, в компании, предлагающие торговать на рынке обмена валюты (foreign exchange market или сокращённо forex).

– Инвестиции на этом рынке, действительно, очень популярны в нашей стране. Вы считаете эти инвестиции плохим вложением средств?

– Эти вложения средств не имеют никакого отношения к инвестициям! Я скорее назвал бы это явление псевдоинвестицией, по аналогии с грибами и псевдогрибами. Снаружи они похожи, но первые насыщают, а вторые отравляют.

Инвестиция – это вложение капитала в рост. Если вы бросили в землю пшеничное зерно, то вы имеете право ожидать, что в следующем году пожнёте колосок. Это происходит потому, что в этом случае земля обладает способностью производства добавленной стоимости. Такой же способностью, в большей или меньшей степени, обладают многие другие инвестиционные проекты.

Рынок обмена валют (forex) предназначен для того, чтобы позволить экспортёрам и импортёрам страховать валютные риски, которые они вынуждены нести по роду своей деятельности, и как таковой этот рынок не обязателен для здорового развития экономики. Недобросовестные дельцы убеждают наивных граждан пользоваться этим рынком не по назначению. Подобные вложения можно было бы сравнить с игрой в карты на деньги. Кто-то в этой игре выигрывает, а кто-то проигрывает. Размер выигрыша победителя будет равен размеру проигрыша проигравшего. Деньги в этой игре лишь переходят из рук в руки. Ни на какой стадии нет их прироста. Поскольку недобросовестные компании, которые предлагают на этом рынке свои услуги, берут за них комиссию, они обычно и оказываются в этой игре выигравшей стороной.

– Мне хотелось бы поблагодарить вас, Роман, за столь интересную беседу, пожелать успеха вашему проекту, и выразить надежду на скорейшее развитие инвестиционных инструментов в нашей стране.