

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ · ГОРИЗОНТ 6 И 12 МЕСЯЦЕВ

ALPS Active REIT ETF

NASDAQ: REIT · ETF — недвижимость США (REIT) · подготовлено 21 июня 2026 г.

5.0

tiker.pro Score · 0-10

Полная интерактивная версия и обновления: tiker.pro/reit.html

Информационно-аналитический материал. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.

ALPS Active REIT ETF (NASDAQ: REIT)

Дата подготовки: 21 июня 2026 г. · Сектор: ETF — недвижимость США (REIT) · Валюта: USD

Цена

\$29.67

за год $\approx$ +20% (у максимума)

Активы (AUM)

~\$52M

очень небольшой фонд

Комиссия

0.68%

высоковато для ETF (активный)

Дивидендность

~2.85%

«чистый» доход (не CEF)

Ядро

Equinix, Prologis, Welltower

дата-центры, склады, здравоохранение

Тип

активный ETF (не CEF)

торгуется ~у NAV



АКТИВНЫЙ ETF НА КАЧЕСТВЕННЫЕ REIT США — дата-центры, склады, здравоохранение (Equinix, Prologis, Welltower); чистый дивиденд ~2,85%, но высокая комиссия 0,68%, крошечный фонд и цена у максимумов

REIT — активно управляемый ETF от ALPS на публичные REIT США.

Важно: это **обычный ETF**, а не **закрытый фонд (CEF)** — в отличие от ASGI/IGR, он торгуется **около NAV** (без премии/дисконта и левериджа), а дивиденд **~2,85%** — это «**чистый**» **доход**, а не возврат капитала. Портфель **концентрированный** (~31 бумага) с упором на **качественные «растущие» сегменты** недвижимости: **дата-центры** (Equinix ~11%, Digital Realty), **логистику/склады** (Prologis ~9%), **здравоохранение/сениор-жильё** (Welltower ~9%) и немного **ритейла** (Simon). Это ставка на «**цифровую**» и **демографическую** недвижимость, а не на слабые офисы. За год фонд **вырос ~на 20%** и торгуется **у 52-нед. максимумов** (\$23-\$30). **Минусы** **честно: высокая для ETF комиссия 0,68%** (плата за активное управление), **очень маленький размер фонда (~\$52M)** — это означает более широкие спреды и теоретический риск закрытия, а также **чувствительность REIT к ставкам** и **вход у максимумов**. Подходит как **качественная экспозиция на REIT США** с активным отбором, но это **нишевый малый фонд**, а не «ядро» уровня крупных индексных REIT-ETF (VNQ/SCHN).

tiker.pro Score

Примерно на уровне S&P 500

3 мес.

4.9/10

6 мес.

4.9/10

12 мес.

5.0/10

► Из чего складывается балл

Алгоритмическая оценка привлекательности / потенциала обогнать **S&P 500** (0–10) по данным отчёта: апсайд к целям, консенсус аналитиков, вердикт, оценка и риск. **Это не гарантия и не прогноз доходности.** Весь рейтинг бумаг →

1. Резюме

REIT — активно управляемый ETF на публичные REIT США от ALPS. Это **обычный ETF, а не закрытый фонд**: торгуется около NAV, без премии/дисконта и лeverиджа, а дивиденд ~**2,85%** — **«чистый» доход** (важное отличие от сверхдоходных CEF вроде IGR, где выплаты частично — возврат капитала). Портфель **концентрированный** (~31 бумага) с упором на **качественную «растущую» недвижимость**: дата-центры, логистику/склады, здравоохранение.

Топ-холдинги — **Equinix** (дата-центры, ~11%), **Prologis** (склады, ~9%), **Welltower** (сениор-жильё, ~9%) — то есть ставка на **«цифровую» (ИИ/облако) и демографическую** недвижимость, а не на слабые офисы. За год фонд **вырос ~на 20%** и стоит у **максимумов**. Минусы — **высокая комиссия 0,68%**, крошечный **размер (~\$52M)** и **чувствительность к ставкам**. Отчёт построен на горизонтах **6 и 12 месяцев**.

2. Динамика за 12 месяцев



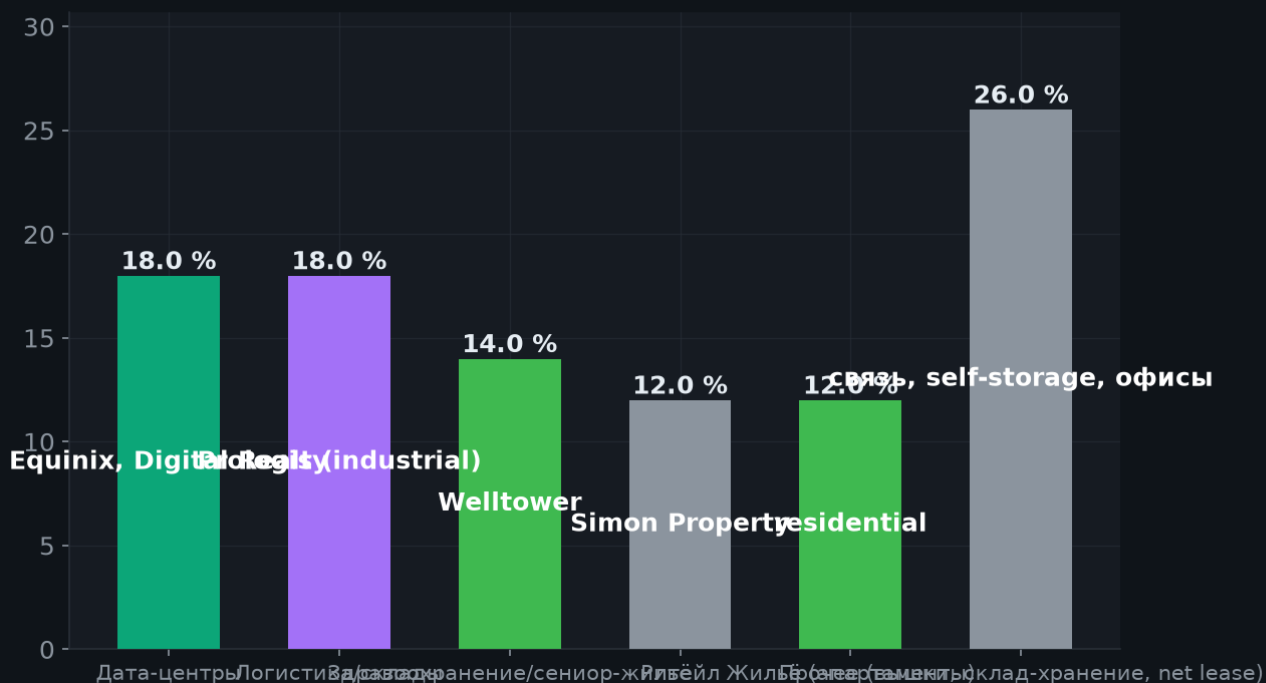
Рост к максимумам: с минимума \$23,40 (окт. 2025) к ~\$29,7. Диапазон 52 недель: \$23,40–\$29,67. REIT отскочили на ожиданиях снижения ставок и спросе на дата-центры.

За год фонд **вырос ~на 20%**: REIT **отскочили** на ожиданиях **снижения ставок** (доходные активы дорожают при падении доходностей облигаций) и на **буме спроса на дата-центры** (ИИ/облако) и склады. Как обычный ETF, REIT **движется вместе со своими активами** (около NAV) — без эффекта премии/дисконта, характерного для CEF. Сейчас фонд **у 52-нед. максимумов**: тренд позитивный, но **вход на пике** повышает риск при развороте по ставкам или фиксации прибыли в секторе.

3. Состав фонда

Структура фонда по типам REIT (оц.), %

Упор на «цифровые» и демографические сегменты: дата-центры, склады, здравоохранение (доли — оценка)



Упор на «цифровые» и демографические сегменты: дата-центры, склады, здравоохранение (доли — оценка).

Портфель REIT **активно отобран** и сконцентрирован на **сильных структурных темах**: **дата-центры** (Equinix, Digital Realty — спрос ИИ/облака), **логистика/склады** (Prologis — e-commerce), **здравоохранение/сезон-жильё** (Welltower — старение населения), плюс **ритейл** (Simon) и **жильё**. Это **качественный «growth»-уклон** в недвижимости, с минимумом проблемных офисов. Сила — фокус на растущих сегментах и активное управление; слабость — **концентрация** (топ-холдинги — крупные веса), **чувствительность к ставкам**, **комиссия 0,68%** и **малый размер фонда**.

Показатель	Значение	Динамика г/г
Тип	активный ETF (не CEF)	торгуется ~у NAV
Холдингов	~31	концентрированный портфель
Ядро	Equinix, Prologis, Welltower	дата-центры, склады, здравоохран.
Дивиденд	~2,85%	«чистый» доход
Комиссия	0,68%	высоковато для ETF
Риски	ставки, малый AUM, у максимумов	спреды/ <u>ликвидность</u>

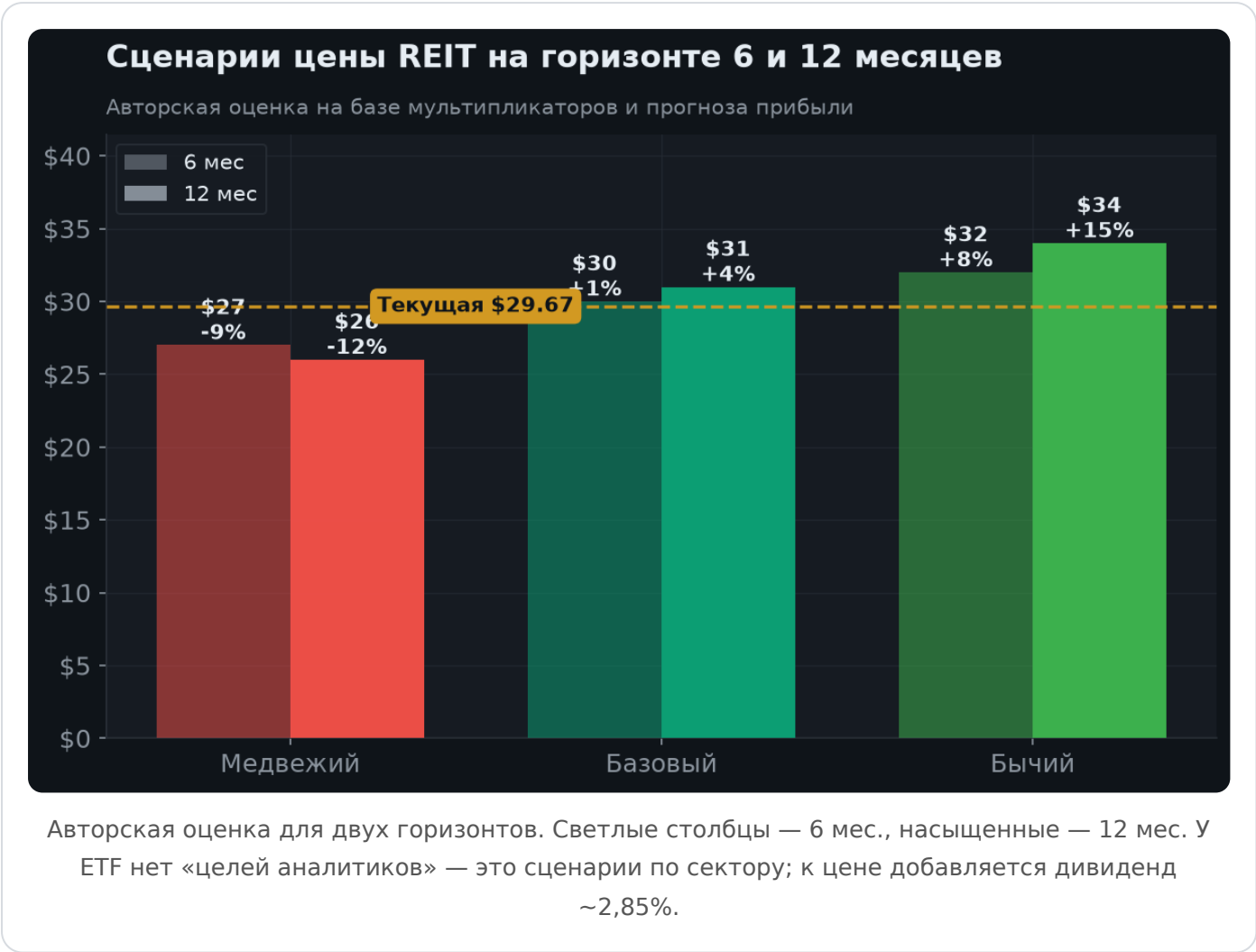
4. Драйверы и риски

Что движет REIT и где риски:

- **Снижение ставок** — ключевой драйвер для всех REIT;
- **Дата-центры:** спрос ИИ/облака (Equinix, Digital Realty);
- **Логистика/склады:** e-commerce (Prologis);
- **Здравоохранение/сениор-жильё:** старение населения (Welltower);
- **Обычный ETF:** около NAV, «чистый» дивиденд, без леввериджа CEF;
- **Активное управление:** отбор качества, обход слабых офисов;
- **Но чувствительность к ставкам:** рост доходностей бьёт по REIT;
- **Высокая комиссия 0,68% и крошечный фонд (~\$52M)** — спреды, риск закрытия;
- **Концентрация** (~31 бумага) и **цена у максимумов** — вход на пике.

Это **качественная, но нишевая** ставка на REIT США, а не дешёвое «ядро».

5. Сценарии на 6 и 12 месяцев



Сценарий	6 мес.	12 мес.	Условия
Бычий	\$32 (+8%)	\$34 (+15%)	Снижение ставок, ралли REIT, бум дата-центров (ИИ), приток в недвижимость
Базовый	\$30 (+1%)	\$31 (+4%)	Сектор консолидируется у максимумов + дивиденд ~2,85%
Медвежий	\$27 (−9%)	\$26 (−12%)	Рост ставок/доходностей, распродажа REIT, фиксация прибыли, слабый ритейл/офис

6. Аргументы «за» и «против»

● Бычий кейс

- Активный отбор качественных REIT США (а не пассивный индекс)
- Упор на растущие сегменты: дата-центры, склады, здравоохранение
- Снижение ставок — мощный драйвер для всего сектора REIT
- Обычный ETF: торгуется около NAV, «чистый» дивиденд ~2,85%, без лeverиджа
- Минимум проблемных офисов в портфеле
- Топ-имена — Equinix, Prologis, Welltower (лидеры сегментов)

● Медвежий кейс

- Чувствительность к ставкам: рост доходностей бьёт по REIT
- Высокая для ETF комиссия 0,68% (плата за активное управление)
- Очень маленький фонд (~\$52M): широкие спреды, риск закрытия
- Концентрация (~31 бумага): крупные веса топ-холдингов
- Цена у 52-нед. максимумов — риск входа на пике
- Скромный дивиденд ~2,85% против сверхдоходных CEF (но честнее)

7. Итоговое заключение

REIT (ALPS Active REIT ETF) — **качественная активная ставка на недвижимость США**: концентрированный портфель из ~31 REIT с упором на **дата-центры, склады и здравоохранение** (Equinix, Prologis, Welltower). В отличие от сверхдоходных CEF (IGR, ASGI), это **обычный ETF** — торгуется около NAV, дивиденд ~2,85% «чистый», без лeverиджа и возврата капитала.

Честно: за год фонд **вырос ~на 20%** и стоит **у максимумов** — вход на пике повышает риск. Сектор **чувствителен к ставкам**; у фонда **высокая комиссия 0,68%** и **очень маленький размер (~\$52M)**, что означает более широкие спреды и теоретический риск закрытия. Портфель **концентрирован**.

Аналитический вывод: подходит как **качественная экспозиция на «цифровые» REIT США** с активным управлением — для ставки на **снижение**

ставок и спрос на дата-центры. Но это **нишевый малый фонд**, и для «ядра» обычно дешевле и ликвиднее крупные индексные REIT-ETF (VNQ/SCHN). Ориентиры: **\$30 на 6 мес.** (+1%) и **\$31 на 12 мес.** (+4%) плюс дивиденд ~2,85% в базовом сценарии; бычий (\$34) — на снижении ставок и буме дата-центров, медвежий (\$26) — на росте ставок и распродаже REIT.

Похожие бумаги

Бумаги близкого профиля и фонды по теме — для сравнения и более широкого взгляда (цифра — наш tiker.pro Score на 12 мес.).

ДРУГИЕ ФОНДЫ/ETF

ITSW

ITS World ETF

6.6

MAGS

Roundhill Magnificen...

6.4

VXUS

Vanguard Total Inter...

6.3

SPY

SPDR S&P 500 ETF

6.1

UAE

iShares MSCI UAE ET...

5.2

XLB

Materials Select Sect...

5.0



Связанные новости

Свежие материалы tiker.pro, где упоминается эта бумага.



Поделиться результатом

Сохраните или отправьте карточку с оценкой — другу, в чат, в канал. Это наглядно и помогает нам расти.

Источники

- ALPS Funds — REIT (официальный)
- StockAnalysis — REIT
- StockAnalysis — REIT Holdings
- ETFDB — REIT
- Dividend.com — REIT
- Yahoo Finance — REIT

Дисклеймер. Материал подготовлен в информационно-аналитических целях и **не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией**. Рыночные метрики собраны из публичных источников по состоянию на 21 июня 2026 г. Промежуточные точки годового ценового графика — иллюстративная аппроксимация между подтверждёнными опорными уровнями (52-нед. макс./мин., истор. максимум, текущая цена). Сценарные цели — авторская оценка. Инвестиции сопряжены с риском потери капитала. Решения принимайте самостоятельно и/или после консультации с лицензированным консультантом.