

ФОНДЫ МЕЛКОГО НОМИНАЛА

МАССОВЫЕ ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СТАНОВЯТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ДОСТУПНЫМИ. РЕНТНЫЕ ФОНДЫ, ИЛИ ФОНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОКА ЗАНИМАЮТ МАЛУЮ ДОЛЮ РЫНКА ПАЕВЫХ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ У НИХ ЕСТЬ ПРЕИМУЩЕСТВА ПЕРЕД СТРОИТЕЛЬНЫМИ ФОНДАМИ. ПОВЫШАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ФОНДОВ ДЛЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ, УПРАВЛЯЮЩИЕ ВЫВОДЯТ ПАИ НА БИРЖУ, СОКРАЩАЮТ МИНИМАЛЬНЫЕ СУММЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ, А ТАКЖЕ УВЕЛИЧИВАЮТ ЧАСТОТУ ВЫПЛАТ ДОХОДОВ НА ПАЙ.

ДМИТРИЙ ЛАДЫГИН, ЕЛЕНА ГОСТЕВА

БОГАТЫЕ НА ВЛОЖЕНИЯ Рентные фонды недвижимости пока занимают небольшую долю рынка паевых фондов недвижимости. Несмотря на то что первые из них были созданы два-три года назад, то есть одновременно с первыми строительными фондами, этот сегмент пока не получил значительного развития. Из более 120 фондов недвижимости, сформированных к концу 2006 года, к рентным можно было отнести не больше четверти, которыми управляли два десятка компаний. При этом их чистые активы на начало 2007 года достигли 12 млрд рублей и составляют пока около 18% от общей стоимости чистых активов (СЧА) фондов недвижимости. Впрочем, год назад их доля в СЧА фондов недвижимости была меньше — на уровне 16%. Видимо, инвесторы посчитали, что пик строительного бума уже пройден, и сейчас обратили свое внимание на фонды, управляющие объектами недвижимости. Уже в этом году сформировали фонды или приступили к формированию компании «Капиталь ПИФ», «Стройинвестпроект», «РИГ групп — управление активами» на общую сумму около 1 млрд рублей. Объекты инвестирования средств фондов весьма разнообразны. Они вкладывают средства и в промышленную недвижимость, например газопроводы («Регионгазфинанс») или складские помещения («Маяк Эссет Менеджмент», «Инвест-Менеджмент»), в торговую недвижимость («Регион Эссет Менеджмент», «ИТБ Финанс», «Тройка Диалог», «Олма-Финанс»), офисную недвижимость («Свиннин и

партнеры», «Солид-Менеджмент», «Социнвестгарант», «Серебряный век», «Брокеркредитсервис», «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент»).
ПАИ МЕЛЬЧАЮТ Пока еще слабое развитие подобных фондов можно объяснить двумя причинами. Первая: они до недавнего времени уступали строительным фондам по доходности. Эта ситуация начала меняться еще в прошлом году. Так, за прошлый год, по данным информационного ресурса Investfunds, рост стоимости пая рентных фондов колебался на уровне 50–100%. Были, конечно, и крайности: паи фонда «Наш город» (УК «Старый город») выросли на 300%, а несколько небольших фондов подросли всего на 10–30%. Эти показатели вполне сопоставимы с доходностью по паям строительных фондов. Вторая причина: рентные фонды ориентированы в основном на крупных частных и институциональных инвесторов. Минимальный объем инвестиций составляет неподъемную для рядового частного клиента сумму — 1–2 млн рублей. Сейчас фонды начали поворачиваться лицом к массовому частному инвестору, уменьшая стоимость паев. «При формировании фонда минимальный объем средств для приобретения паев составлял \$200 тыс. В августе прошлого года при проведении дополнительной эмиссии паев инвесторы смогли покупать паи на суммы от \$10 тыс. — говорит вице-президент УК «Тройка Диалог» Андрей Звездочкин. — А в на-

чале 2007 года было проведено дробление паев в соотношении 1:1000, то есть цена пая с 300 тыс. рублей была снижена до 300 рублей». Правда, цена пая и цена вхождения в фонд — разные показатели. Сейчас компания проводит доэмиссию паев на \$25 млн, а минимальная стоимость паев, которые должен купить инвестор, составит около \$1 тыс. Ряд фондов изначально привлекает небольших пайщиков. В фондах «Регионгазфинанс», инвестирующего преимущественно в промышленную недвижимость, минимальная сумма инвестиций — 50 тыс. рублей. Аналогичные суммы принимал фонд «Первый рентный» (УК «Капитал Траст»). У фонда «Краснопресненский» (УК «Реальные инвестиции») минимальная сумма инвестиций составляла 100 тыс. рублей. Привлекательность для инвестора закрытого фонда недвижимости повышается в связи с возможностью продать его паи на открытом рынке. Управляющие компании, которые заинтересованы в этом, стремятся вывести паи на биржу. В частности, в списках ФБ ММВБ значатся паи Первого петербургского фонда прямых инвестиций в недвижимость («Свиннин и партнеры»), «Коммерческой недвижимости» («Тройка Диалог»), «Югры рентного фонда» («Регион Девелопмент»), «Монолита» («ТРИНФИКО Проперти Менеджмент»). Впрочем, пока стабильные котировки выставляются по паям рентных фондов управляющих компаний «Свиннин и партнеры» и «Тройка Диалог», а регулярные сделки совершаются лишь с паями фонда «Ком-

мерческая недвижимость». Твердые котировки по паям Первого петербургского фонда прямых инвестиций в недвижимость выставляет «Охта Групп Инвест», позволяя пайщикам реализовывать паи на внебиржевом рынке. Но присутствие на бирже интересно не всем управляющим компаниям. Как заявил BG гендиректор УК «Солид-Менеджмент» Вадим Сачков, выводить паи на биржу компания не планирует. Прежде всего из-за малого объема фонда и высокой стоимости пая (более 1 млн рублей). При этом «Солид-Недвижимость» был одним из первых ПИФов недвижимости, который перешел на ежеквартальную выплату дохода (еще в конце 2005 года). А регулярная выплата дохода по паям является весомым аргументом в пользу рентных фондов. Большинство фондов производит выплаты раз в три месяца, а ряд фондов даже перешел на ежемесячную выплату. С прошлого года раз в месяц платят фонды «Новый Нижний» (УК «Серебряный век») и «Атлант» (УК «Олма»). И если реализовать прирост стоимости пая далеко не всегда представляется возможным, особенно в условиях неразвитой биржевой торговли, то рентные выплаты являются вполне весомым доходом для частного инвестора. По итогам 2005–2006 годов выплаты осуществлялись из расчета 10–20% годовых в рублях от текущей оценки пая. И если по итогам 2005 года выплаты были произведены по 8 рентным фондам, то по неполным данным 2006 года управляющие выплатили доход по 14 фондам. ■

ПРОДАЖА ОФИСОВ

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ

ул. Пырьева, вл. 2, м. Киевская

ПЛОЩАДЬ	5 149 кв. м
1 этаж	1000 кв. м
2 этаж	1383 кв. м
3 этаж	1383 кв. м
4 этаж	1383 кв. м

- Удобный доступ к магистралям – Кутузовскому проспекту, Третьему кольцу
- Отдельный вход с улицы
- Профессиональное управление зданием
- Оптико-волоконные телекоммуникации
- Современная телефония, спутниковое TV

- Развитая инфраструктура
- Современные инженерные системы
- Система видеонаблюдения, контроля доступа
- Современный дизайн и архитектура
- Свободная планировка этажей
- Собственная эксплуатационная компания



ДВУХУРОВНЕВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

ул. 4-я Парковая, вл. 10, м. Измайловская

ПЛОЩАДЬ	958,1 кв. м
1 уровень	672,0 кв. м
2 уровень	286,1 кв. м

- Офис расположен в районе Измайлово, 5 мин. от ст.м. «Измайлово»
- Удобное транспортное сообщение с магистралями города
- Отдельный вход
- Подземный паркинг
- Современные инженерные системы

- Интернет, оптико-волоконная сеть
- Современная телефония, спутниковое TV
- Системы безопасности и круглосуточная охрана
- Собственная эксплуатационная компания



«ДОН-СТРОЙ» 105-41-38

www.don-stroy.com