

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Вложенческие настроения

ПИФы

(Окончание. Начало на стр. 25)

Как отметил Максим Данилов, «жилье, потом торговля, потом офисы обеспечивают, в наивысшей степени, прогнозируемые экономические показатели. Гостиницы, рестораны, экспо-парки (если только это все не в составе одного многофункционального комплекса) — это наименее прогнозируемые объекты». Примечательно, что инвестиции по договорам о долевом строительстве составляют весьма малую долю от общих инвестиций в строительство — чуть более 27 млн руб. (0,3% от общего объема строительных инвестиций в недвижимость). Несмотря на то что по идее участие в долевом строительстве по букве закона ФЗ-214 должно поднять надежность инвестиций, управляющие компании предпочитают более высокий риск и, как следствие, более высокую доходность. К тому же договоры о долевом строительстве занимают малую долю рынка.

В секторе аренды УК предпочитают выбирать офисную недвижимость, оценочная стоимость которой вдвое превышает стоимость торговой недвижимости. Кроме того, в аренде находится и производственная недвижимость — это газопроводы низкого и средне-

го давления, находящиеся в фондах УК «Регионгазфинанс». При этом, как отметил Максим Данилов, «объектов для рентных фондов, соответствующих требуемым инвестиционным качествам, гораздо меньше, чем объектов нового строительства для традиционных строительных фондов». По словам генерального директора УК «Соинвестарнт» Юлия Егорова, «пайщик может передать в управление недвижимость в недостаточно хорошем состоянии, и управляющая компания поначалу вынуждена будет потратить средства на приведение здания в товарный вид, а потом уже надеяться на получение дохода от сдачи в аренду».

В той или иной степени к рентным можно отнести менее полутора десятков ПИФов. Однако рыночными, то есть направленными на привлечение сторонних инвесторов (и необязательно мелких), можно назвать лишь два — Первый петербургский фонд прямых инвестиций в недвижимость (УК «Свиньи и партнеры») и «Коммерческая недвижимость» (УК «Тройка Диалог»). Их отличает низкий порог вхождения — на бирже их пай котируются на уровне 160–170 тыс. руб. и 300–315 тыс. руб. соответственно. Кроме того, эти фонды — одни из немногих, которые проводили дополнительный вы-

пуск паев. К тому же они регулярно выплачивают инвестиционный доход пайщикам. Можно ожидать, что в ближайшее время доля рентных фондов на рынке ПИФов немного увеличится. Недавно закончил формирование фонд «АльянсОсно — рентный», чистые активы которого составили 1,4 млрд руб. Это столько же, сколько могут привлечь другие фонды в ближайшие

два-три месяца. Но вряд ли это станет устойчивой тенденцией на текущий год. Опрошенные управляющие заявили, что в ближайшее время девелоперские фонды сохраняют свое доминирующее положение. Потенциальный высокий доход, который обещают строительные фонды, и более низкий, но стабильный доход рентных фондов порождают естественное желание совместить

эти два вида фондов. Однако управляющие не советуют небрежно это делать. По мнению Максима Данилова, «строительство и аренду смешивать неэффективно, поскольку в них разные требования и условия работы денег. А вот стройку из разных регионов — это правильно, это действительная диверсификация портфеля». Впрочем, по мнению Юлия Никитина, «возможно, с точки зре-

ния диверсификации это и имеет смысл, но с точки зрения управляемости фонда крайне сложно. Специальные фонды можно создавать для инвестиций в наиболее динамично развивающиеся регионы, но здесь сказываются географическая удаленность, сложность контроля, региональные риски». Его поддерживает Марина Кислицкая: «Включая в портфель объекты из разных гео-

рафических точек, естественно, снижается риск последствий от негативных изменений внутри региона. Но для того чтобы эффективно управлять инвестиционным портфелем в целом, контролировать риски (технадзор, этапность строительства и т. д.), необходимо тщательно контролировать каждый входящий в него проект. Следовательно, необходимо либо открывать представи-

тельства, либо изыскивать какие-то иные способы. Например, жить в постоянных командировках, которые влекут за собой дополнительные экономические затраты». Таким образом, можно и снизить эффективность. Поэтому управляющие компании пока предпочитают инвестировать в одном месте, не распыляя объекты фонда по всей России.

ДМИТРИЙ ЛАДЫГИН

Российские паевые фонды недвижимости

Название ПИФА (тип фонда)	Название УК	Регистрация	Окончание формирования	Окончание действия	Начальная сумма (млн руб.)	СЧА на 31.03.06 (млн руб.)	В том числе (млн руб.)					
							Денежные средства (1)	Ценные бумаги (2)	Недвижимость (3)	Прочее (4)	Кредиторская задолженность	Резервы предстоящих расходов
Первый инвестиционный фонд недвижимости (С)	«Конкордия — Эссет Менеджмент»	19.02.02	05.03.03	01.03.09	320,0	529,4	0,0	—	536,4	—	4,8	2,27
Первый петербургский фонд прямых инвестиций в недвижимость (Р)	«Свиньи и партнеры»	15.12.03	10.03.04	31.12.10	35,0	149,2	5,5	59,2	78,4	—	1,3	0,34
«Максвелл недвижимость»	«Максвелл Эссет Менеджмент»	24.12.03	14.04.04	19.01.19	30,0	29,2	25,3	2,9	1,4	—	0,1	0,31
«Новый дом» (С)	УК Росбанка	03.03.04	13.05.04	01.01.08	150,0	239,8	148,7	—	223,1	—	131,2	0,86
«Стратегии» (С)	«Витус»	10.02.04	09.06.04	31.12.18	100,0	153,3	1,9	94,7	67,0	—	9,4	0,91
«Динамичный» (С)	«Нордбрук»	31.03.04	19.07.04	19.06.09	270,0	472,5	115,9	259,9	203,9	—	101,6	5,63
«Жилая недвижимость» (С)	УК ПСБ	13.04.04	17.08.04	17.05.09	300,0	322,4	2,5	78,3	242,9	—	1,6	0,71
«Регион фонд недвижимости» (С)	«Регион Девелопмент»	23.04.04	10.09.04	14.09.09	150,0	222,9	153,2	—	71,8	—	1,6	0,45
«Строительные инвестиции» (С)	«Аккорд Эссет Менеджмент»	23.06.04	14.10.04	14.07.19	1440,0	1533,6	83,4	—	1465,6	—	9,7	5,69
«Нево-Инвест» (Р)	«Музей»	11.08.04	29.11.04	30.11.09	50,0	321,2	23,2	105,6	192,1	—	0,5	0,72
«Коммерческая недвижимость» (Р)	«Тройка Диалог»	25.08.04	16.12.04	16.12.07	580,0	1133,0	78,8	618,5	463,4	—	26,1	11,17
«Регионгазфинанс — третий фонд недвижимости» (Р)	«Регионгазфинанс»	24.11.04	16.12.04	31.01.10	26,0	45,4	3,1	29,9	15,2	—	2,0	0,76
«Югра недвижимость» (С)	«Регион Девелопмент»	24.11.04	31.12.04	01.11.09	90,0	1175,2	344,6	349,5	490,0	—	1,2	7,87
«Перспектива-Инвест» (С)	«Витус»	06.10.04	18.01.05	31.12.18	100,0	465,4	8,2	—	539,4	—	81,0	1,30
Земельный фонд «Перспектива»	«Витус»	06.10.04	18.01.05	31.12.18	100,0	99,9	1,4	—	100,3	—	1,5	0,29
«Полечитель» (Р)	Трастовый центр «Орграф»	18.08.04	03.02.05	29.02.08	2,6	51,8	3,4	37,0	12,4	—	0,1	0,85
«Интерра»	«Эй Джи Эссет Менеджмент»	19.01.05	15.02.05	24.01.20	84,0	2317,1	114,4	—	2133,7	—	4,2	42,19
«Наш город» (С)	«Старый город»	15.12.04	21.02.05	27.12.14	150,0	3141,1	0,1	—	5825,3	—	2943,8	3,43
«Конкордия — Авантаж» (С)	«Конкордия — Эссет Менеджмент»	17.11.04	24.02.05	25.11.07	300,0	341,9	146,2	27,0	213,6	105,1	148,0	1,95
Фонд недвижимости БКС (Р)	«Брокеркредитсервис»	17.11.04	28.02.05	01.01.18	200,0	289,6	38,1	107,7	112,6	—	0,8	0,03
«Солид недвижимость» (Р)	«Солид Менеджмент»	01.12.04	28.02.05	15.12.19	270,0	279,7	5,8	8,1	266,7	—	0,8	0,14
«АВК — Петербургская недвижимость» (С)	«Дворцовая площадь»	08.12.04	25.03.05	31.12.08	5,0	5,8	1,9	—	4,0	—	0,0	0,01
«Камская долина» (С)	«Витус»	29.12.04	14.05.05	31.12.18	100,0	114,6	1,1	24,7	89,4	—	0,2	0,34
«Загородная недвижимость»	УК МЦКМ	19.01.05	15.05.05	15.02.10	12,0	23,4	1,3	—	21,5	—	0,1	0,39
«Регионгазфинанс — пятый фонд недвижимости» (Р)	«Регионгазфинанс»	09.03.05	24.06.05	24.03.10	26,0	30,4	2,7	5,9	22,5	—	0,1	0,54
«Контини — Инвест» (С)	Центр программных инвестиций	09.03.05	01.07.05	01.02.20	175,0	171,7	—	—	174,9	—	2,4	0,81
«Жилищное финансирование» (С)	«Опт Инвест»	02.03.05	04.07.05	04.04.09	300,0	323,5	2,4	28,3	295,0	—	—	2,27
«Новый Нижний» (Р)	«Серебряный век»	23.03.05	07.07.05	31.01.19	225,0	362,5	9,1	76,5	284,1	—	5,0	3,63
«Даринко»	«Ар Си Эф Капитал Трас»	13.05.05	29.08.05	31.05.20	202,0	234,5	8,5	—	226,4	—	—	0,49
«Строительный комплекс» (С)	«Капиталь ПИФ»	21.07.05	02.09.05	01.09.10	300,0	307,9	179,2	88,2	41,0	—	—	0,53
«Ермолаевский» (Р)	«Соинвестарнт»	25.05.05	09.09.05	09.09.07	97,6	167,2	1,2	—	161,7	—	0,9	0,07
«Таганай-инвест» (С)	«Брокеркредитсервис»	22.06.05	06.10.05	01.10.07	30,0	30,6	0,0	—	31,0	—	0,1	0,22
«РФЦ — фонд недвижимости» (С)	«РФЦ Капитал»	13.09.05	18.10.05	31.08.20	50,0	57,4	0,6	—	57,3	—	0,3	0,11
«Ордынка — фонд недвижимости» (Р)	«Соинвестарнт»	01.09.05	25.11.05	09.12.07	110,5	161,4	35,0	—	149,7	—	23,3	0,09
«СКМ Капитал» (С)	«Капиталь ПИФ»	18.10.05	09.12.05	26.10.20	250,0	250,3	132,9	—	212,8	—	94,4	0,97
«Петербургская промышленная недвижимость» (С)	«Объединенные инвестиционные фонды»	13.09.05	19.12.05	19.12.15	40,0	46,5	0,0	1,8	44,8	—	0,1	0,00
«Интеграл фонд второй» (С)	«Интеграл»	20.09.05	21.12.05	29.09.20	42,8	43,8	25,4	6,6	12,1	—	0,2	0,04
«Тольятти-Инвест недвижимость»	«Инвест-Менеджмент»	13.09.05	26.12.05	16.10.21	75,0	75,5	36,8	4,0	35,0	—	—	0,22
Фонд «Миракс недвижимость первый» (С)	«Конкордия — Эссет Менеджмент»	13.09.05	27.12.05	30.09.10	840,0	837,9	4,2	—	835,7	—	0,6	1,38
Фонд «Федерация» (С)	«Конкордия — Эссет Менеджмент»	13.09.05	27.12.05	30.09.10	1400,0	1397,3	6,7	—	1393,2	—	0,8	1,80
«Арсатера — жилищное строительство» (С)	«Арсатера»	13.09.05	27.12.05	31.12.08	10,0	10,0	0,5	—	9,7	—	—	0,18
«Интеграл фонд первый» (С)	«Интеграл»	20.09.05	27.12.05	29.09.20	100,0	107,0	15,4	11,9	74,5	—	0,4	0,07
«Первый сибирский» (С)	«Брокеркредитсервис»	22.09.05	31.12.05	31.12.12	85,0	84,4	—	—	85,0	—	0,6	0,06
«Регионгазфинанс — шестой фонд недвижимости» (Р)	«Регионгазфинанс»	21.02.06	24.01.06	30.04.10	43,0	42,3	3,2	1,1	38,5	—	—	0,54
«Фаворит» (С)	«Арсатера»	29.12.05	08.02.06	14.04.20	300,0	308,2	27,4	92,1	189,8	—	—	1,18

Таблица составлена только по фондам, имеющим в своем составе недвижимость и привнесенные к ней активы (3) по состоянию на 31 марта 2006 года. Фонды ранжированы по дате окончания формирования. Тип фонда: С — строительный, Р — рентный. 1 — средства на банковских счетах, в депозитах, дебиторская задолженность по процентным доходам, денежные требования, прочая дебиторская задолженность. 2 — акции, облигации, закладные. 3 — объекты недвижимого имущества, имущественные права на недвижимость, строящиеся объекты недвижимости, инвестиционные контракты, дебиторская задолженность по сделкам купли-продажи недвижимости. 4 — доли в российских ООО. По опубликованным до 12 мая 2006 года данным управляющих компаний.

«Покровский Берег»

ЭЛИТАРНЫЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малоэтажный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

Адрес объекта: ул. Береговая, д. 4 (корп. 1 – 5)

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.

КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более.

ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м.

ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: мини-маркет, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, теннисные корты, лодочная станция и пляж на берегу водохранилища.

Подземные встроенные гаражи, двухпостовая мойка, современная охранная система.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на территории одноименного жилого комплекса. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, ресторан, клуб-хаус, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский Берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой фешенебельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолками высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.

Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м.

Привилегий владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м.

Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.

937-6837, 937-6833

www.konti.ru

Гострой России лицензия
№ ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1