

ДОМ деньги

Доступная недвижимость за рубежом

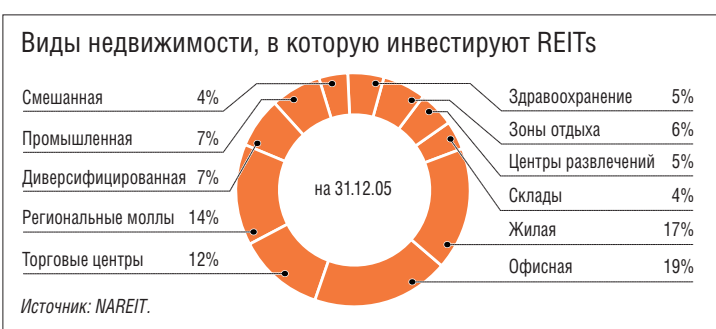
иностранн ые инвестиции

В цене растет не только российская, но и зарубежная недвижимость. При этом на Западе (впрочем, и на Востоке тоже) давно существуют финансовые инструменты, напоминающие российские паевые фонды недвижимости. Стоит отметить, что в большинстве своем это рентные фонды, то есть получающие доход от сдачи недвижимости в аренду. Тем не менее они позволяют получать стабильный и довольно высокий доход даже по российским меркам. А возможность инвестирования в них ограничивается разве что языковым барьером.

Стабильные фонды
Российские фонды недвижимости сейчас переживают настоящий бум — их уже больше сотни, а активы под их управлением превышают \$1 млрд. Тем не менее рыночных по своей сути фондов, то есть таких, в которые можно войти с небольшой суммой (не более \$10 тыс.) и желательн о в любое время, на российском рынке не так уж и много — явн о меньше десятка. И существуют они н едавно — лишь один фонд старше трех лет. Больше половины проработали менее года. О стабильных доходах пока тоже говорить не приходится — только половина фондов декларирует выплату доходов, другие из-за малого срока функционирования ещ е не приступили к выплатам. И едва ли дескток российских фондов выплатил доходы за минувший год.

На Западе эта индустрия существует уже несколько десятилетий (в США — около полувека). Трасты, инвестирующие в недвижимость (Real Estate Investment Trusts), создавались ещ е в конце XIX века, однако подлинного расцвета они достигли лишь во второй половине XX века. В 1960 году президент США подписал «Положение о налогообложении инвестиционных трастов», которое возвращало льготный налоговый режим для Real Estate Investment Trusts (REITs), устраняя двойное налогообложение — доходов фонда и доходов его учредителей.

В США REITs создаются в виде корпораций, то есть юридических лиц. При этом компания управляется советом директоров, а ее акции (или доли) находятся в свободном об-



ращении. Число акционеров такой компании не должно быть меньше 100, при этом не более 50% акций компании в течение последнего полугод а должно находиться в собственности более пяти частных лиц. Компания должна извлекать не менее 75% своего валового дохода из арендной платы или процентов по закладным. Компания имеет право привлекать кредиты для инвестиционной деятельности. В качестве дивидендов выплачивается не менее 90% налогооблагаемого дохода.

Традиционно REITs подразделяют на три вида. Кловевым REITs относится более 90% всех ризлтерских трастов. По сути, они являются рентными фондами, то есть вкладывают средства в коммерческую недвижимость и получают прибыль от

сдачи ее в аренду. С 2001 года им разрешено создавать и сервисные компании, обслуживающие эту недвижимость. Кроме того, существуют ипотечные REITs, которые выдают ипотечные кредиты и работают с закладными. Есть еще и гибридные REITs, совмещающие эти виды деятельности. В среднем вложения инвестора в индустрию REIT составляют \$10 тыс., а входной порог может быть даже меньше \$1 тыс.

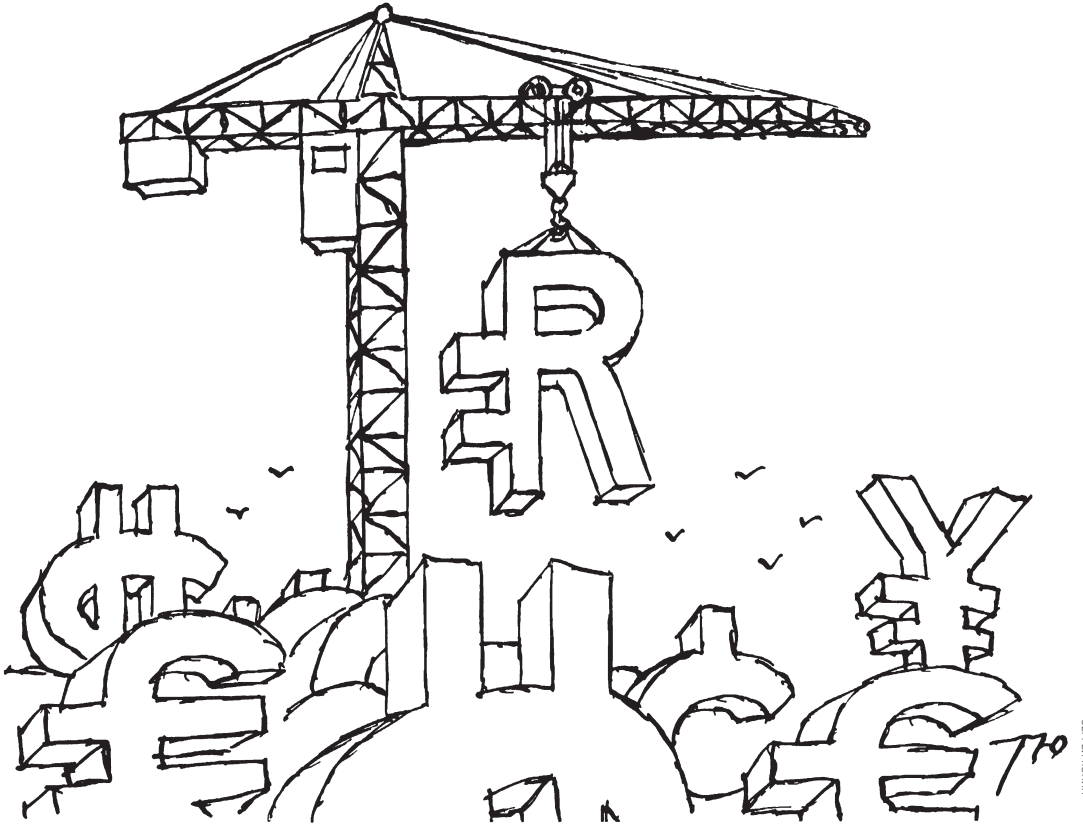
В большинстве стран законодательство, регулирующее фонды и компании, которые специализируются на коллективных инвестициях в недвижимость, было создано лишь в конце 90-х годов XX века. В Европе для инвестирования в недвижимость чаще всего используются так называемые закрытые фонды. В частности,

они очень популярны в Германии и позволяют даже мелкому инвестору с €5 тыс. участвовать в управлении крупными офисными или торговыми центрами.

Число подобных фондов и трастов стремительно растет. Если в 1971 году капитализация торгуемых на биржах REIT составляла \$1.5 млрд, то спустя 30 лет, в 2002 году, их стоимость выросла до \$162 млрд. Количество фондов REIT за этот период увеличилось с 34 до 176. По данным National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), по состоянию на 31 декабря 2003 года в США действовало около 180 публичных фондов с суммарными активами \$375 млрд. Через два года, к 31 декабря 2005 года, их число приблизилось к 200, а активы превысили \$475 млрд.

По данным консалтинговой компании Ernst & Young, к концу 2005 года в Канаде работало 20 фондов с капитализацией \$17.8 млрд. Не отставали и европейские страны. Во Франции в это время работало девять компаний с активами \$23.8 млрд, в Нидерландах семь компаний с активами \$17 млрд. В Японии действовало 22 траста с капитализацией \$22 млрд, в Сингапуре — четыре траста с капитализацией \$71 млрд, в Австралии работает 31 траст с капитализацией \$5 млрд. В Австралии работает 31 траст с капитализацией \$5 млрд.

Такой рост популярности этих фондов легко объяснить: стабильная доходность позволяет им показывать результаты порой даже выше более рискованн ых вложений в акции. По данным NAREIT, за 30 лет (с 1975 по 2005 год) среднего-



довая доходность индекса DJIA составила 8.8%, NASDAQ Composite — 10.9%, S&P 500 — 12.7%, Equity REITs — 13.8%. Стоит учитывать, что это пришлось на беспрецедентный рост американского рынка в конце 90-х годов. Кроме того, индустрия REITs также не избежала спада в 80-х годах XX века. Стоит отметить, что дивидендная доходность на протяжении последних полутора десятилетий REITs стабильно держится на уровне 6–8%, тогда как у акций, входивших в индекс S&P 500, она плавно снижалась с 4 до 2%.

От налогов не уйти
Большинство REITs торгуется на биржах, так что проблем с выбором даже экзотических фондов не будет. Надо только отдавать себе отчет в том, что в целом это инструмент довольно консервативный и трехзначных доходностей здесь ждать не следует. По закону «О валютном регулировании и валютном контроле» российский гражданин может перевести в течение календарного года за рубеж на операции с ценными бумагами до \$150 тыс. без ограничений. В принципе можно и больше, но в этом случае Центральный

банк может потребовать резервировать до 100% переводимой суммы на срок до двух месяцев.

В целом же покупка акций или паев REITs ничем не отличается от инвестиций в другие зарубежные ценные бумаги — акции или облигации. Для этого потребуется установить отношения с зарубежным брокером и открыть счет в зарубежном банке. Брокеры открывают для своих клиентов счета в одном из клиринговых домов, обеспечивающих расчеты по ценным бумагам, для чего требуется заполнить ряд стандартных форм. После этого необходимо в течение месяца уведомить налоговый орган по месту жительства об открытии счета за границей. Это весьма важная формальность: только имея штамп налоговой инспекции на уведомлении об открытии счета, можно будет впоследствии перевести деньги за рубеж.

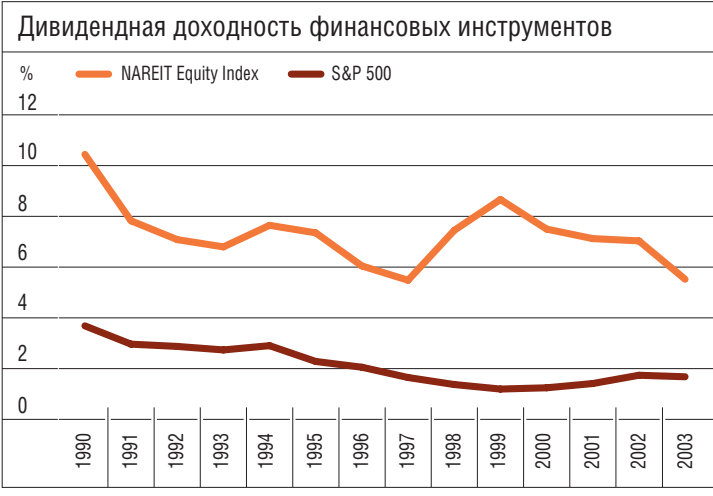
Далее осуществляется перевод денежных средств на счет в иностранном банке со своего валютного счета, открытого в уполномоченном банке либо без открытия счета через уполномоченный банк. Для этого требуется заявление на перевод, документ, удостоверяющий личность, уведомление об открытии счета в иностран-

ном банке с отметкой налогового органа. При этом если делать перевод без открытия счета, то ежедневный платеж ограничен суммой \$5 тыс. в день. И для того чтобы выбрать квоту, потребуется не меньше месяца. Да и услуги по переводу недороги — максимум 1%, а в большинстве случаев в несколько раз меньше. Стоимость операций по покупке самих акций или паев фонда невелика и составляет \$10–15 за одну операцию фактически любого объема.

Если пересылка средств вызывает определенные, скорее временные, сложности, то их возврат не представляет большой проблемы. При заключении договора с брокером ему предоставляются банковские реквизиты, на которые следует переводить деньги. При этом от проблем брокера вы застрахованы, так как в США на сохранность средств на нашем счету распространяются те же гарантии, что и на банковский вклад на сумму до \$100 тыс. Кроме того, по американскому законодательству сохранность ценных бумаг на сумму до \$500 тыс. также гарантируется государством.

Налоги придется платить везде. Например, в США налоги составляют 10% от инвестиционного дохода и 10% от дивидендов, которые будут начислены. Российская налоговая инспекция постарается взять с вас не меньше 13% дохода. Впрочем, в ряде случаев можно избежать двойного налогообложения. В настоящее время правительство РФ заключило соглашения об избежании двойного налогообложения с четырьмя десятками стран, в том числе с Австралией, Новой Зеландией, Германией, Канадой. И здесь желательно ознакомиться с соответствующими соглашениями — кого считают резидентом, в отношении каких доходов исключается налогообложение и как налоги взимаются. С Великобританией и США таких соглашений нет, так что здесь придется платить по полной программе, если, конечно, не зарегистрировать офшорную компанию.

ДМИТРИЙ МИХАЙЛОВИЧ



«Покровский Берег»

ЭЛИТАРНЫЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малозатяжный 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, универсальный спортивный зал.

Подземные встроенные гаражи.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на берегу водохранилища. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, 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 потолки 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.

Привилегией 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