



REUTERS

ством на уровне 300 тыс. руб. «Основной интерес — возможность инвестировать небольшие суммы денег в недвижимость институционального качества и зарабатывать на этом, не занимаясь непосредственным управлением недвижимостью», — отмечает Екатерина Ганцева.

Такие фонды существовали и раньше, но ставки по ним не могли конкурировать со ставками по депозитам. В последние годы на фоне падения ставок по вкладам доходы рентных фондов стали удовлетворять потребностям большего числа инвесторов. По оценкам Accent Capital, за последние пять лет количество рыночных ЗПИФов рентной и коммерческой недвижимости (без учета кэптивных фондов) выросло с 3 до 17. «Следует говорить не о смене предпочтений инвесторов, а о расширении продуктовой линейки управляющими фондами в ответ на запрос инвесторов о продуктах с постоянными денежными выплатами как альтернативе депозитам, ставки по которым уже не удовлетворяли запросов инвесторов. Именно рентные фонды наиболее близки по риск-профилю и прогнозируемости к инструментам с фиксированной доходностью», — отмечает Андрей Богданов.

## Прежде чем покупать пай, инвестор должен понимать специфику не только упаковки, но и недвижимости, входящей в нее

### Рентный поток

Специфика рентных фондов заключается не только в приобретении готовой недвижимости под сдачу в аренду с будущими или действующими договорами аренды, но и для формирования регулярного дохода пайщикам и его выплаты, отмечает Екатерина Ганцева. Различаются такие фонды видом недвижимости, в которую инвестируются средства пайщиков. «Такие объектами недвижимости могут быть магазины стрит-ритейла, офисы, ТРЦ, склады, гостиницы и даже земельные участки, арендуемые фермерами», — отмечает Екатерина Черных.

По словам Владимира Потапова, рентная недвижимость позволяет фонду выплачивать доход инвестору ежеквартально или даже ежемесячно.

«Девелоперские проекты позволят получить прибыль инвесторам по итогам завершения проекта, но редко предполагают промежуточные выплаты», — отмечает господин Потапов.

От выбора объекта инвестирования зависит не только частота, но и размер выплат. По оценкам участников рынка и заместителя гендиректора «КСП Капитал УА» Вячеслава Исмаилова, доходности рентных проектов в предыдущие годы находились в диапазоне от 4% до 15% годовых, в случае розничных фондов она была на уровне 7–8%. «Доходность инвестора зависит от уровня риска. В нашем рентном фонде («ВТБ Капитал — Рентный доход 1». — «Деньги») мы рассчитываем на доходность от 10% годовых в среднем на пятилетнем горизонте инвестирования.

В фонде жилой недвижимости мы таргетируем доходность в 12% годовых», — отмечает Владимир Потапов.

Выбор объекта инвестирования влияет еще и на риски, которые придется учитывать инвестору. По словам Екатерины Черных, купив пай ЗПИФа, инвестор становится совладельцем активов фонда (имущество фонда принадлежит пайщикам на правах общей долевой собственности без выделения физической доли) и весь риск потери арендного потока и стоимости активов становится риском инвестора. «Причины потери могут быть разными — из-за пандемии закрылся магазин, разорился арендатор, нельзя найти новых арендаторов», — отмечает госпожа Черных.

Поэтому, прежде чем покупать пай, инвестор должен понимать специфику не только упаковки, но и недвижимости, входящей в нее. В первую очередь это локация актива: для торговых центров, стрит-ритейла — доступность для посетителей, для гостиниц — близость к деловому и историческому центру, для складов — транспортные развязки. Во-вторых, архитектура объектов. По словам Екатерины Черных, старые объекты недвижимости, построенные до 2000-х годов, дороже и сложнее перестраивать под изменяющиеся потребности рынка. При этом современные объекты имеют свободную планировку, тем самым быстрее и дешевле подстраиваются под новых арендаторов. В-третьих, качество арендного контракта. «Качественный арендатор — это крупная федеральная или международная компания с устойчивым финансовым положением и бизнес-мо-

### КОЛИЧЕСТВО ЗПИФОВ НЕДВИЖИМОСТИ\* В 2015–2020 ГОДАХ (ШТ.)

ПАРАМЕТР	2015	2016	2017	2018	2019	1-Е ПОЛУГОДИЕ 2020
ЗПИФы недвижимости и рентные	280	260	240	209	196	173
Динамика количества ЗПИФов		-7%	-8%	-13%	-6%	-12%
Рыночные ЗПИФы недвижимости и рентные	3	6	9	11	13	17
Динамика рыночных ЗПИФов		100%	50%	22%	18%	31%

\* ЗПИФы недвижимости — включают ЗПИФы недвижимости, ЗПИФы рентные. Без учета ЗПИФов комбинированных (в части активов в недвижимость). Источники: ЦБ, Accent Capital.