ЗПИФ-КОПИЛКА: КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТАТУСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ РАСТЕТ ИНТЕРЕС К ТАКОМУ ИНСТРУМЕНТУ, КАК ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ (ЗПИФ). В УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ ОНИ ПРЕДЛАГАЮТ ИНВЕСТОРАМ НЕ ТОЛЬКО АЛЬТЕРНАТИВУ ТРАДИЦИОННЫМ АКТИВАМ, НО И ДОСТУП К КРУПНЫМ ПРОЕКТАМ. О ТОМ, КАК МЕНЯЕТСЯ РЫНОК ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ, КАКИЕ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОТКРЫВАЮТСЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ И ПОЧЕМУ ЭТОТ ИНСТРУМЕНТ ПРОДОЛЖИТ НАБИРАТЬ ПОПУЛЯРНОСТЬ, В ИНТЕРВЬЮ GUIDE РАССКАЗАЛ АЛЕКСАНДР ПОЛЕЩУК, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР УК «КРАСНЫЙ МОСТ». АЛИСА МАЛЬЦЕВА

GUIDE: Долгое время рынок ЗПИФ был ориентирован в первую очередь на крупных частных и институциональных инвесторов, выступая в большей степени как инструмент структурирования активов. Как сейчас изменилась его роль?

АЛЕКСАНДР ПОЛЕЩУК: Если смотреть статистику, которую публикует Банк России, то все равно значительная часть закрытых паевых инвестиционных фондов — не массовые. Это фонды, в которых небольшое количество пайщиков. То есть можно сказать, что ЗПИФ остаются инструментом для структурированного владения активами или реализации инвестиционных проектов небольшими группами инвесторов. Хотя доля фондов, непосредственно ЗПИФ недвижимости, которые предлагаются широкому кругу неквалифицированных инвесторов, растет. И популярность таких фондов увеличивается в связи с тем, что управляющие компании научились предлагать хороший продукт и обеспечивать приемлемую доходность массовому инвестору.

G: Расшифруйте, что означает «более интересный продукт»?

А. П.: Например, последние несколько лет УК стали создавать закрытые фонды недвижимости, в которые приобретаются объекты складской инфраструктуры, бизнес-центры, сдаваемые в аренду. Они предоставляют пайщикам возможность инвестировать в недвижимость и регулярно получать доход от арендных платежей. Эта доходность с приемлемым уровнем риска, и, если мы не берем последний год турбулентности с ключевой ставкой, она была выше средней ставки по депозитам в банках, выплачивалась регулярно

G: Как вы оцените потенциал этого инструмента в текущих экономических условиях?

А. П.: Объемы активов под управлением в закрытых паевых инвестиционных фондах в России за последние два года выросли более чем на 150%. Скорее всего, данная тенденция сохранится. ЗПИФ будут пользоваться популярностью у инвесторов и как инструмент инвестирования, и как способ структурировать владение своими активами.

Если мы говорим про широкий круг инвесторов, которые посредством ЗПИФ будут инвестировать в коммерческую недвижимость, например, сдаваемую в аренду, то этот сегмент будет расти. Похожая тенденция наблюдается и на западных рынках. Фонды, специализирующиеся на инвестициях в недвижимость, приобретают в состав своих активов арендопригодную недвижимость и дают возможность физическим лицам, не имеющим значительного объема капитала, принимать участие в ЗПИФ с целью инвестирования в коммерческую недвижимость, и получать доход от арендных платежей. Ведь стоимость объекта складской недвижимости или бизнес-центра может исчисляться сотнями миллионов, даже миллиардами рублей, и одному физическому лицу такой объект не купить, не говоря о создании диверсифицированного портфеля недвижимости. Но через механизм коллективных инвестиций физлицо получает такую возможность.

G: Какие преимущества дает инвестирование в ЗПИФ по сравнению с прямыми вложениями в недвижимость или другими инструментами?

А. П.: Есть несколько основных преимуществ. Во-первых, более низкий порог входа. Если вы хотите, например, инвестировать в недвижимость, то как минимум должны приобрести объект недвижимости (квартиру, коммерческое помещение, склад, офис и т. д.). Каждый из этих объектов имеет свою стоимость. И если стартовая цена квартиры в среднем по рынку от 5 млн рублей, то помещение стрит-ритейла — от 18–20 млн рублей и более, тогда как стоимость одного пая может быть от 1000 рублей. Если вы хотите получать доход от рынка недвижимости, но у вас нет значительного объема капитала, то ваш прямой путь — фонды недвижимости.



УК «КРАСНЫЙ МОСТ»

Второе преимущество — диверсифицированная структура активов фонда. Обычно в фондах недвижимости приобретается много различных объектов, которые сдаются в аренду, и каждый объект генерирует определенную долю доходов фонда. Доход распределяется между пайщиками. И даже если, например, один объект в фонде не сдается в аренду, то вы все равно будете получать часть дохода от сдачи других объектов. Риск того, что все объекты не будут сданы в аренду, крайне невысок.

Третье преимущество — ликвидность. Паи некоторых фондов недвижимости обращаются на бирже, что дает дополнительную ликвидность. Например, если вы владеете объектом недвижимости, то для его продажи потребуется определенное время, так называемый срок экспозиции. Он может составлять от месяца до полугода и более, в зависимости от того, на какую цену вы ориентируетесь. А если паи обращаются на рынке, то можно реализовать свой портфель в течение одного-двух дней, тем самым повысив ликвидность своих вложений.

Следующее преимущество — это профессиональное управление, которое осуществляется УК. Управляющие компании осуществляют более качественный сервис по управлению недвижимостью, чем физическое лицо.

G: Как сегодня классифицируются ЗПИФ недвижимости? В чем привлекательность комбинированного типа?

А. П.: Законом предусмотрены разные виды закрытых паевых инвестиционных фондов. Существуют ЗПИФ недвижимости для неквалифицированных инвесторов. Они отличаются от ЗПИФ для квалифицированных инвесторов более жестким регулированием объектов, которые могут быть в составе активов фонда. И есть ЗПИФ недвижимости для квалифицированных инвесторов, также со своим определенным ограничением.

Отдельная категория — это ЗПИФ комбинированного типа, предназначенные исключительно для квалифицированных инвесторов. Состав активов такого фонда практически не ограничен. Есть определенные законодательно установленные ограничения: отсутствие возможности приобретения в состав фонда наличных денежных средств и инструментов, прямо или косвенно связанных с криптовалютой. Но инвестиционная декларация комбинированного фонда намного шире, чем инвестиционная декларация фонда недвижимости для квалифицированных инвесторов, и еще более широкая по сравнению с инвестиционной декларацией закрытых фондов недвижимости для неквалифицированных инвесторов. ЗПИФ комбинированного типа позволяют реализовывать более интересные и сложные инвестиционные проекты по сравнению с возможностями, предоставляемыми фондами недвижимости.

G: А к какому продукту инвесторы проявляют наибольший интерес?

А. П.: На каждый тип фондов ЗПИФ есть свой инвестор. Розничный инвестор, обладающий небольшим капиталом, имеет возможность, в зависимости от своего статуса, стать владельцем паев ЗПИФ недвижимости для квалифицированных и неквалифицированных инвесторов. Также квалифицированные инвесторы, обладающие небольшим капиталом, могут стать пайщиками комбинированных фондов. Комбинированные фонды в основном востребованы у групп крупных инвесторов для реализации инвестиционных проектов или структурирования владения своими активами.

G: Расскажите о вашем инвестиционном продукте, представленном на ПМЭФ-2025.

А. П.: Мы совместно с девелопером Formula City на Петербургском международном экономическом форуме представили рынку новый комбинированный ЗПИФ «Евгеньевский», который позволит потенциальным инвесторам участвовать в реализации девелоперского проекта по строительству жилого комплекса класса de luxe в Санкт-Петербурге. Отмечу, что это первый девелоперский проект в Северной столице такого класса с квартальной застройкой. Подобное предложение встречается крайне редко. И мы видим отклик, что рынку интересен данный продукт.

G: Как выстраивается работа в этом фонде?

А. П.: Это комбинированный тип ЗПИФ, и он ориентирован на индивидуальные продажи клиентам, которые имеют статус квалифицированных инвесторов. В рамках продажи паев мы привлекаем собственную клиентскую базу, инвестиционных советников, так называемые family offices — организации, которые управляют капиталом крупных частных лиц, а также работаем с подразделениями private banking при кредитных организациях. В любом случае это всегда работа так или иначе исключительно с квалифицированным инвестором.

G: В перспективе как будет развиваться рынок ЗПИФ недвижимости?

А. П.: Думаю, что рост интереса, который начался два года назад, продолжится. На текущий момент практически все законодательное регулирование релевантно и позволяет нормально работать управляющим компаниям с фондами недвижимости для квалифицированных инвесторов, фондами недвижимости для неквалифицированных и с другими типами закрытых фондов

Я не могу сказать, какими темпами будет рост, так как неправильно было бы линейно экстраполировать тенденцию прошлых лет. Но очевидно, что рост будет — в том числе учитывая международную практику. ■