

## НЕДВИЖИМОСТЬ НАДОЛГО

Инвестиции в недвижимость — это всегда долгосрочные инвестиции сроком не менее три-пять лет, а иногда и 15 лет. Однако в случае рентных фондов пайщик получает промежуточный доход, что дает ему психологический комфорт. Обычно выплаты осуществляются один раз в квартал, реже — раз в месяц. «К сожалению, многие инвесторы до сих пор не готовы замораживать деньги на срок пять лет и более без возможности их вывода из-за низкой ликвидности ЗПИФ», — отмечает госпожа Ганцева.

### Магазин или склад

Основной упор в выборе объектов инвестирования управляющие делают на две категории недвижимости — складскую и торговую. По оценке Accent Capital, с начала года по конец первого квартала доля логистической недвижимости в ЗПИФах рентной недвижимости выросла с 43% до 45,2% (около 12 млрд руб.). В итоге доля торговой недвижимости сократилась с 57% до 54,8% (14,6 млрд руб.). Такой выбор объясняется тем, что эти объекты недвижимости лучше пережили кризис из-за пандемии, сильно ударившей по бизнес-центрам и гостиницам. «Карантинные ограничения, массовый переход сотрудников на удаленку, ограничения на передвижение пагубно сказались на этих сегментах», — отмечает господин Исмаилов.

Единственный фонд, сформированный в этом году, был ориентирован на торговую недвижимость, а точнее — стрит-ритейл. В феврале «Альфа-Капитал» завершил формирование фонда ЗПИФ «Фастфуд», ориентированного на инвестиции в объекты недвижимости, арендаторами которых выступают рестораны быстрого питания («Бургер Кинг», «Макдоналдс», KFC). Предпочтения отдавались отдельно стоящим зданиям с зоной автомобильного обслуживания, расположенным не только в Московской области, но и в Тверской и Ленинградской. «Объекты такого формата поддержали сети в период пандемии», — отмечает руководитель дирекции альтернативных инвестиций «Альфа-Капитала» Екатерина Ганцева.

В целом стрит-ритейл очень неплохо показал себя в кризис как на фоне всего рынка недвижимости, так и в сегменте торговой недвижимости. По словам Вячеслава Исмаилова, в 2020 году, когда крупные торговые центры пустовали в связи с карантином, потребители предпочитали совершать покупки либо онлайн, либо в близлежащих торговых точках. «Еще одним плюсом стрит-ритейла может выступать большая гибкость — многие из объектов

объектами, добавляют управляющие. ЗПИФы коммерческой недвижимости как раз убирают все барьеры, стоящие перед частными инвесторами, которые хотят поучаствовать в их денежных потоках. «Инвесторам нравятся традиционные преимущества коллективных инвестиционных фондов: диверсификация активов, низкий порог входа, высокий уровень управления активами», — отмечает Владимир Потапов. В соответствии с требованиями

ЦБ минимальный порог входа в ЗПИФы для неквалифицированных клиентов составляет всего 300 тыс. руб. Приобрести паи таких фондов можно в периоды формирования или допэмиссий паев либо на вторичном рынке, если они имеют листинг на Московской бирже.

Согласно опросу «Денег», проведенному среди управляющих компаний, в 2020 году рентные ЗПИФы обеспечили пайщикам доход на уровне

не 5–10% годовых. «Если смотреть на год в целом, доходность наших фондов немного просела за счет того, что с февраля по июль мы сократили выплаты промежуточного дохода пайщикам для формирования необходимых резервов на случай возможной потери арендаторов. Но с сентября мы вышли на стабильный уровень доходности промежуточных выплат в 5–9% годовых», — рассказал Вячеслав Исмаилов.

### КРУПНЕЙШИЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ ПО ЦЕНЕ АКТИВОВ ЗПИФОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ НЕКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ (МЛРД РУБ.)

Источник: Accent Capital.

«СБЕР УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ»	11,383
«ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ»	4,861
«АЛЬФА-КАПИТАЛ»	2,486
«ВЕЛЕС ТРАСТ»	3,335
«АКТИВО»*	2,401
PNK GROUP	1,021
SISTEMA REAL ESTATE	1,018

\*ЗПИФами компании управляют «Альфа-Капитал» и «КСП Капитал».

### КАК МЕНЯЛОСЬ КОЛИЧЕСТВО УК, УПРАВЛЯЮЩИХ ЗПИФАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Источник: Accent Capital.



### КАК МЕНЯЛОСЬ КОЛИЧЕСТВО ЗПИФОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Источник: Accent Capital.



### КАК МЕНЯЛСЯ РЫНОК ЗПИФОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ НЕКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ (МЛРД РУБ.)

Источник: Accent Capital.

