

Закрытые ПИФы для инвестиций в недвижимость

Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) — это объединенные вместе средства инвесторов, с целью вложения в определенный набор активов, среди которых могут быть акции, облигации, доли обществ с ограниченной ответственностью, недвижимость и другие активы. **ПИФ представляет собой имущественный комплекс без образования юридического лица.** Он формируется из активов нескольких инвесторов, которые, передавая свои средства в фонд, становятся владельцами его **паев (ценных бумаг)**. Имущество фонда является общей долевой собственностью пайщиков, а все результаты деятельности фонда распределяются среди них пропорционально имеющемуся количеству паев.

ПИФ управляется профессиональной управляющей компанией (УК), которая делает это от имени вкладчиков фонда, и решает, куда инвестировать средства фонда, какие активы приобрести и когда их покупать и продавать. У закрытого ПИФа (ЗПИФ) есть и другой орган управления – **общее собрание владельцев инвестиционных паев**, которое принимает решения по отдельным вопросам деятельности фонда. ПИФы могут быть созданы, как для розничных (неквалифицированных) инвесторов, так и для более профессиональных и обеспеченных (квалифицированных) инвесторов. Сегодня ПИФы стали одним из активно используемых инструментов коллективных инвестиций.

Типы и категории ПИФ

По законодательству ПИФы разделяют на три основных типа:

- открытые — ОПИФ,
- интервальные — ИПИФ,
- закрытые — ЗПИФ. Закрытые фонды используются, как основной инструмент для коллективных инвестиций в недвижимость.

Также существует тип ПИФ — биржевые паевые инвестиционные фонды (БПИФ), паи которых можно продать и купить на бирже.

Направление инвестиций фонда определяется в его **инвестиционной декларации**, которая регламентирует, во что и какую долю средств может вложить управляющая компания ПИФа. Также о направлении инвестиций фонда говорит его **категория, указывающая на состав и структуру активов ПИФа**. Категория фонда указывается в его названии.

ПИФы для квалифицированных инвесторов бывают одной из таких категорий:

- фонд финансовых инструментов
- фонд недвижимости

- комбинированный фонд.

Категории ПИФов для неквалифицированных инвесторов:

- фонд рыночных финансовых инструментов
- фонд недвижимости.

ПИФы недвижимости

ПИФы категории фондов недвижимости, могут быть только закрытыми паевыми инвестиционными фондами (ЗПИФ). **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФ недвижимости, ЗПИФН)** – это форма коллективных инвестиций в строительство и покупку объектов недвижимости с участием управляющей компании. Это инструмент для инвестирования средств в недвижимое имущество, строящиеся объекты недвижимости, незавершенное строительство и т.д. В его имущество могут входить денежные средства, имущественные права, объекты недвижимости. Инвестиции в ЗПИФН — это способ получения стабильной доходности при умеренных рисках. В состав активов фондов недвижимости для неквалифицированных инвесторов могут входить, в том числе, такие активы как:

- жилые помещения;
- нежилые помещения в многоквартирном доме;
- нежилые здания;
- помещения в нежилых зданиях;
- единые недвижимые комплексы;
- сооружения инженерной инфраструктуры;
- земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;
- права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;
- имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов и некоторые другие активы.

В состав активов фондов для квалифицированных инвесторов, относящихся к категории фондов недвижимости, дополнительно могут входить:

- имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания);

- имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы инвестиционного фонда;
- проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости и другие активы.

Управляющая компания ЗПИФа недвижимости, которая распоряжается имуществом фонда, может осуществлять финансирование строительства объектов недвижимости (такие фонды можно назвать «инвестиционными») или приобретение готовых объектов недвижимости для сдачи в аренду (эти фонды можно назвать «рентными»). Доход фонда может формироваться и за счет других операций, например, купли-продажи жилой и коммерческой недвижимости, земли и других объектов.

Паи ЗПИФН, котируемые на бирже, могут продаваться на вторичном рынке и быть залогом для получения кредитов в банках. Таким образом, данный инструмент является привлекательным как для собственников объектов недвижимости, так и для девелоперов.

Как работают ЗПИФ недвижимости Инвестиции в жилую недвижимость

При участии в строительстве объектов жилой недвижимости управляющая компания (УК) передает денежные средства фонда застройщику и имеет право по окончании строительства и сдачи объекта в эксплуатацию получить в активы фонда квартиры с зарегистрированным правом собственности.

В дальнейшем УК может продать квартиры и получить доход, который увеличит активы фонда и может быть направлен на новые инвестиции или распределен между пайщиками фонда. Такой способ инвестирования выгоден и инвесторам, и застройщику.

Выгоды для инвесторов

За счет значительных объемов инвестиций, осуществляемых через ЗПИФы, УК может договориться о более выгодных условиях получения квартир или квадратных метров. Поэтому выгода отдельного пайщика может быть выше, чем если бы он инвестировал свои средства самостоятельно. При этом **риски инвестиций в фонд снижаются за счет:**

- государственного надзора за функционированием УК и фонда со стороны Банка России;
- законодательной базы, регулирующей деятельность ЗПИФ и УК;
- контроля деятельности УК со стороны специализированного депозитария и регистратора;
- возможности контроля сделок ЗПИФ Инвестиционным комитетом фонда;

- юридической защиты активов — на имущество ЗПИФ не может быть обращено взыскание по обязательствам пайщика.

Также при инвестициях в ЗПИФ недвижимости инвестор снимает с себя необходимость управления приобретаемыми активами – осуществлять сделки купли-продажи, организовывать отношения с коммунальными службами и т.п. Это особенно актуально для инвесторов с большим количеством проектов.

Одним из основных преимуществ ЗПИФ является то, что являясь имущественным комплексом без образования юридического лица, фонд не является объектом налогообложения по налогу на прибыль. То есть в процессе работы ЗПИФ налог на прибыль ни с фонда, ни с пайщиков, до тех пор, пока средства находятся в фонде, не взимается. Налоговые платежи появляются только при завершении существования фонда, а в обычной деятельности происходит постоянное реинвестирование доходов. Таким образом у ЗПИФ есть возможность эффективно реинвестировать прибыль и увеличивать доходность фонда и пайщиков.

Также для пайщиков есть возможность получать регулярные выплаты из фонда на протяжении срока работы ЗПИФ.

Выгоды для застройщиков

На этапах строительства, когда застройщиком производятся строительно-монтажные работы, укладка инженерных сетей, для успешного соблюдения сроков ему необходимы регулярные поступления средств и, по возможности, без выплаты процентов по кредиту, чтобы не вынимать на них деньги из оборота. Таким источником финансирования может стать ЗИПФН.

Кроме того, УК может не только привлекать направлять в проект средства инвесторов, но и заниматься продажей прав на будущие квартиры, используя, в том числе, различные маркетинговые инструменты и агентов.

ЗПИФ для инвестиций в коммерческую недвижимость

У обеспеченных россиян постепенно становится популярной покупка готового арендного бизнеса в Москве и других крупных городах. Однако в Москве **входной минимум для таких инвестиций** составляет около 10 млн. рублей при покупке помещений не в центре, в старых домах с арендаторами типа парикмахерской, кафе или небольшого магазина. При этом для инвесторов есть риск потери денежного потока в случае отказа арендаторов от дальнейшей аренды.

Поэтому некоторые УК уже создают «рентные» ЗПИФН, приобретая в них действующие объекты доходной недвижимости, например магазины, арендованные крупными торговыми сетями. Однако, пока частные инвесторы мало об этом знают и смотрят на такие инвестиционные продукты с недоверием, а также не понимают преимущества покупки пая ЗПИФа в сравнении с прямой инвестицией в объект недвижимости.

В развитых странах — в Европе и США — вложение личных средств в фонды недвижимости (**REIT, Real Estate Investment Trusts**) более привычные инвестиции для обычных людей, чем приобретение недвижимости напрямую. При этом интерес инвесторов к этим инструментам растет. Например, в Германии объем рынка фондов недвижимости для частных инвесторов составляет около 100 млрд евро.

В России в последнее время управляющие компании активизировались и стремятся привлечь частных инвесторов в свои фонды недвижимости. УК делают, так называемую, «секьюритизацию» — **превращение крупных активов в ценные бумаги для розничных инвесторов — в паи ЗПИФов** и дальнейшую продажу их в розницу. При этом, в состав ЗПИФов управляющие компании не только покупают помещения, но и предлагают владельцам помещений внести их в состав фондов с целью дальнейшей продажи паев розничным инвесторам. Кроме торговых и офисных объектов в фонды могут быть включены и объекты индустриальной и складской недвижимости. Такие ЗПИФН реализуют новый подход к готовому арендному бизнесу — инвестиционный доход в этом случае приносят паи ЗПИФН, в активы которых входят доходные объекты недвижимости.

Для успешного создания ЗПИФН, как правило, нужен «якорный» инвестор, готовый внести минимально необходимый объем средств для приобретения паев при формировании фонда.

В связи с пандемией и последовавшими сложностями в экономике многие крупные инвесторы сократили свою активность на рынке недвижимости и для владельцев коммерческой недвижимости процесс продажи усложнился. В такой ситуации ЗПИФы, собравшие средства розничных инвесторов, могут стать свежим источником денег для рынка недвижимости.

Перспективы и сложности розничных инвесторов

Поскольку ключевая ставка Банка России и ставки по депозитам в банках снизились, чтобы получить доход опережающий инфляцию, людям приходится искать новые возможности выгодного и надежного вложения средств.

Однако, чтобы инвестиции в ЗПИФН стали по настоящему массовыми пред УК стоит непростая задача — убедить инвесторов в том, что паи ЗПИФов — это надежная и достойная альтернатива депозитам. Пока розничные инвесторы мало знают о ЗПИФах, не понимает преимуществ покупки пая ЗПИФа в сравнении с прямым владением объектом недвижимости и не имеют опыта покупки паев ЗПИФов. Поэтому управляющим компаниям предстоит много разъяснительной работы, чтобы привлечь отложенные на депозитах средства. Достаточно высокая стоимость пая также ограничивает возможность инвестирования в ЗПИФН широких масс рыночных инвесторов. Сейчас минимальный размер инвестиций в такие фонды составляет 300 тыс. рублей.

Так как ЗПИФН являются закрытыми фондами, в их паи возможно инвестировать только в процессе формирования фонда, либо приобретая их у текущих владельцев паев, в том числе, через брокеров и биржи.

В силу особенностей инвестирования в ЗПИФН, сложно сравнивать инвестирование в них с инвестициями в акции, облигации или с размещением средств на банковские депозиты, так как это инвестиционные инструменты, используемые для разных целей. Но в целом можно сказать, что наличие паев ЗПИФН в портфеле инвестора делает такой портфель менее подверженным колебаниям фондового рынка, а значит более устойчивым и надежным.

Текущая ситуация на рынке ЗПИФ

Пока большинство фондов недвижимости в России являются кэптивными проектами, созданными под одного или узкую группу взаимосвязанных между собой инвесторов, а основными направлениями вложения средств фондов являются:

- финансирование строительства недвижимости (жилой и коммерческой) — через фонды для крупных девелоперов недвижимости;
- готовая коммерческая недвижимость — с целью оптимизации владения и администрирования принадлежащих собственнику объектов недвижимости.

Фондов в классическом понимании этого слова, то есть созданных для объединения коллективного капитала розничных инвесторов и для построения широко диверсифицированного портфеля вложений в недвижимость, пока существует не очень много.

Однако ситуация постоянно развивается и постепенно активы фондов, созданных на средства розничных инвесторов, будут расти, а их значение на рынке недвижимости и в экономике будет увеличиваться.

Автор: Сергей Большаков, эксперт по инвестициям и привлечению финансирования, стратегическому менеджменту и развитию бизнеса.