



Сделана управляющими компаниями в 2009 году

Несмотря на неопределенность на рынке недвижимости, управляющие не намерены отказываться от инвестиций в ЗПИФы. Как стало известно РБК daily, несколько УК намерены создать рентные фонды. По мнению участников рынка, рентные ЗПИФы могут стать наиболее востребованным инструментом для инвесторов, например тех, чьи средства номинированы в рублях. Тем более что в отличие от других фондов, работающих с недвижимостью, рентные фонды генерируют стабильный доход для инвесторов.

О намерениях запустить в этом году несколько ЗПИФов недвижимости рассказали в УК "Эверест Эссет Менеджмент". По словам генерального директора УК "Эверест Эссет Менеджмент" Ивана Гелюты, речь идет о трех-четырех фондах, скорее всего, они и будут рентными. Г-н Гелюта рассказал, что в ближайшие дни компания завершит формирование первого рентного ЗПИФа "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" с активами 3,1 млрд руб. В перспективе не исключен вывод его паев на ММВБ. Как пояснил Иван Гелюта, в ЗПИФ уже передано офисное здание в Москве общей площадью 25 тыс. кв. м, арендаторами которого являются более 30 компаний.

"Мы полагаем, что в условиях кризиса инвесторы будут активно вкладываться в ЗПИФы недвижимости, причем не только рентные, но и те, которые сформированы под земли сельскохозяйственного назначения и земельные участки в курортных зонах, - говорит г-н Гелюта. - Такие фонды интересны тем, что позволяют прогнозировать стабильный доход при невысоких рисках". Как полагает г-н Гелюта, для инвесторов риск снижения арендных ставок, стоимости самой недвижимости, снижения индекса деловой активности является приемлемым на фоне возможного снижения стоимости прочих активов - от акций до иностранной валюты.

По мнению председателя совета директоров УК "Тройка Диалог" Павла Теплухина, сейчас будут востребованы инструменты, которые напрямую не связаны с фондовым рынком и привязаны либо к недвижимости, либо к валюте или commodities. "Commodities в России не распространены: многие граждане не подозревают, что могут купить

баррель нефти, в то же время фонды недвижимости являются довольно понятным инструментом для инвестирования, - сказал г-н Теплухин. - В этих условиях многие инвесторы предпочитают оперировать некими портфелями инструментов, где есть и вложения в фонды недвижимости, и валютные инструменты". Отметим, УК "Тройка Диалог" также намерена провести дополнительную эмиссию паев рентного ЗПИФа "Коммерческая недвижимость" в объеме порядка 2 млрд руб., сейчас СЧА фонда составляет 4,26 млрд руб.

Гендиректор УК "Альфа-Капитал" Михаил Хабаров согласен с тем, что ЗПИФы недвижимости будут очень востребованы инвесторами в текущем году. "Мы сейчас запускаем земельный ЗПИФ с активами 1,2 млрд руб. и в течение года собираемся вывести на рынок еще порядка десяти ЗПИФов недвижимости, как рентных, так и земельных", - подчеркнул г-н Хабаров. По его словам, сейчас на рынке появляются объекты коммерческой недвижимости из-под залога, которые представляют интерес для управляющих компаний, ориентированных на фонды недвижимости. Впрочем, Михаил Хабаров добавил, что инвесторам при выборе ЗПИФов не следует ориентироваться на уровень доходности, показанный, например, рентными фондами по итогам 2008 года: большинство из них показали прибыль лишь потому, что решили провести переоценку объектов недвижимости годом позже, и, соответственно, убытки "вылезут уже в 2009 году".

Интерес инвесторов к рентным ЗПИФам прогнозирует и руководитель департамента управления ЗПИФами недвижимости группы УК "Уралсиб" Татьяна Романова. "Основной спрос придется на объекты недвижимости, которые уже сейчас генерируют cash flow, к примеру дискаунтеры, складские помещения, оборудованные холодильными камерами", - пояснила Татьяна Романова. По ее словам, УК "Уралсиб" в течение года планирует запустить около трех рентных ЗПИФов совокупным объемом до 5 млрд руб. и как минимум один земельный ЗПИФ размером до 1 млрд руб.

ИГОРЬ ПЫЛАЕВ