Дмитрий ОСИПОВ,
генеральный директор
УК «Велес Траст»

О перспективности финансирования девелоперских проектов через коллективные инвестиции

Покупка недвижимости — один из самых надежных способов сохранить сбережения. Чувство владения материальными стенами добавляет уверенности. Но всякая ли покупка недвижимости будет являться инвестированием? Цель инвестирования — в сохранении капитала во времени и приумножении капитала на величину, превышающую инфляцию. Далеко не каждый объект недвижимости позволит достичь этой цели. Покупка квартиры, дачи, земельного участка не является инвестированием, не дает прироста капитала вообще или позволяет заработать, но не более обесценения от инфляции. Это расходы, а не инвестиции.

Объекты коммерческой недвижимости, торговые центры, офисы, складские комплексы, дата-центры и т. д. являются объектами инвестиции, если их месторасположение, современная архитектура и конструкция, а также выбор арендаторов позволяют заработать, несмотря на нарастающую неопределенность на рынке недвижимости в настоящее время. Классические рентные объекты находятся под давлением из-за изменяющегося потребительского поведения людей, превращающего торговые центры в объект городской среды с зонами ресторанов и развлечений и уменьшающейся зоной торговых площадей — выставочных залов. Классиче-

ские офисы также переживают серьезную трансформацию, и до конца не понятно, какими они будут через несколько лет.

Развивается сектор логистики, но и здесь меняются цепочки поставки товаров, развиваются городские склады, распределительные центры, нацеленные на поставки товаров непосредственно потребителю.

Частному инвестору с небольшими деньгами невозможно подступиться к первоклассным инвестиционным объектам, и здесь им на помощь приходит институт коллективных инвестиций — закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФы). Они позволяют людям с небольшим капиталом стать совладельцем первоклассного объекта, приносящего регулярный доход и управляемого профессиональной управляющей компанией.

Но не только готовые рентные объекты могут быть объектом инвестирования для таких фондов. Девелоперские проекты также являются привлекательным объектом для коллективных инвестиций. Ведь строящийся жилой комплекс и последующая продажа квартир формирует прибыль застройщика, которая может быть распределена среди множества инвесторов — пайщиков ЗПИФа. Доли людей с небольшими накоплениями складываются в единый фонд, именно он владеет застройщиком и получает дивиденды от реализации строительного проекта.

Есть ряд объективных факторов, которые позволяют сейчас ожидать серьезного притока инвесторов в ЗПИФы для коллективных инвестиций в девелоперские проекты:

1. Сумма стоимости чистых активов (СЧА) всех закрытых паевых инвестиционных фондов в России составляет более 4 трлн рублей, а ЗПИФов, предлагающих паи для розничных инвесторов, — не более 200 млрд рублей, что обеспечивает значительный потенциал для роста при формировании торгуемых ЗПИФов.

2. Ключевая ставка Банка России последовательно снижена до 4.25%, вследствие чего снижены ставки по депозитам и вкладам. Доходность, которую может обеспечить ЗПИФ, — выше.

3. Введен налог на проценты по депозитам, что стимулирует отток денежных средств из банков на биржу.

4. Количество брокерских счетов в 2020 году увеличилось в 2 раза и превысило 10 млн. В дальнейшем количество брокерских счетов будет только увеличиваться.

5. Зарубежный опыт показывает серьезный потенциал роста этого рынка. Капитализация REIT (аналог ЗПИФ в США) составляет более $3.5 трлн, из них на сумму более $1.2 трлн REIT торгуются на бирже, общее количество торгуемых REITs — 221. В такие фонды инвестировали более 145 млн американцев. REIT составляет существенную часть рынка ценных бумаг США, что подтверждает высокий потенциал увеличения СЧА для ЗПИФов в России, так как недвижимость является одним из ключевых видов инвестиций. Рекомендуемая доля вложений в недвижимость традиционно составляет не менее 15–25% от всего портфеля инвестиций.

6. Новые игроки (ВТБ, Альфа-Банк, «Сбербанк Управление активами») активно выходят на этот рынок в России. Участники рынка активно развивают биржевое обращение паев ЗПИФов.

7. Строительный сектор России получил толчок в развитии в 2020 году благодаря льготной ипотеке и перетоку денежных средств из банковских депозитов. Девелопмент — один из бенефициаров антикризисных мер правительства. Значительно возросла девелоперская активность, вырос спрос, выросли и цены. Можно ожидать, что если меры поддержки этого сегмента бизнеса продолжатся, то сектор будет развиваться, пусть и не такими быстрыми темпами.

8. Доходность инвесторов ЗПИФов, инвестирующих в девелопмент, значительно выше, чем при рентных инвестициях, и составляет 15–20% годовых.

ОПЫТ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЕВЕЛОПЕРА ЧЕРЕЗ ЗПИФ

Привлекательность инвестиций в девелопмент рассмотрим на примере одного из крупнейших застройщиков Москвы, MR Group. Частные инвесторы смогут получить доход от участия в девелоперском проекте, который реализует компания. Ожидаемая доходность составляет 13.5% при консервативном прогнозе и 19% при реализации оптимистичного про-

гноза. Срок инвестиций составляет около 5 лет. Доходность проекта является прогнозируемой на основе бизнес-плана строительства объекта. Проект реализуется в сотрудничестве с УК «Велес Траст».

Инвестиция производится путем покупки паев ЗПИФа у MR Group. В составе имущества ЗПИФа находится 100% долей застройщика. Паи ЗПИФа предназначены только для квалифицированных инвесторов.

Застройщик работает в рамках 214-ФЗ и привлекает проектное финансирование Банка «ДОМ.РФ». Покупатели приобретают квартиры через эскроу-счета. Строительством управляет MR Group. После завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию эскроу-счета раскрываются, погашается кредит банка, формируется прибыль застройщика и выплачиваются дивиденды ЗПИФа. ЗПИФ распределяет дивиденды пайщикам как доход.

Проект, предлагающий покупку паев ЗПИФа, владеющего всем девелоперским проектом, уникален для России. Его создание потребовало скоординированной работы управляющей компании фонда, банка — кредитора проекта и застройщика. Прогнозируемая доходность инвесторов ожидается выше, чем при классическом инвестировании в стройку через покупку прав по ДДУ на ранних стадиях строительства. Ведь покупая паи ЗПИФа, владеющего всем проектом, покупатель получает доход не только от продажи своих прав по ДДУ, но и долю в прибыли всего строительного проекта. Это также снижает риски выбора «неправильного» пула квартир при покупке ДДУ.

Этот проект — возможность для инвесторов сделать прямые инвестиции в девелоперский бизнес. Приобретая инвестиционные паи, квалифицированные инвесторы получают право на прогнозируемый доход от строительства жилого комплекса, который определяется как разница между доходами от продажи объектов недвижимости и расходами на реализацию проекта (стройка, реклама и т. д.). Не нужно думать ни о продажах, ни о содержании объекта — это все MR Group умеет и сделает самостоятельно, сэкономив время клиента.

Прибыль распределяется пропорционально количеству приобретенных паев.

Инвестиции в рынок первичной недвижимости сопряжены с высокой доходностью и в то же время с рисками, присущими этому рынку (падение спроса, экономический кризис, вынужденные перерывы в строительстве). В данном проекте половина паев остается за компанией MR Group, что говорит о вере в успех и концентрации на проекте девелопера, входящего в топ-3 по Москве.

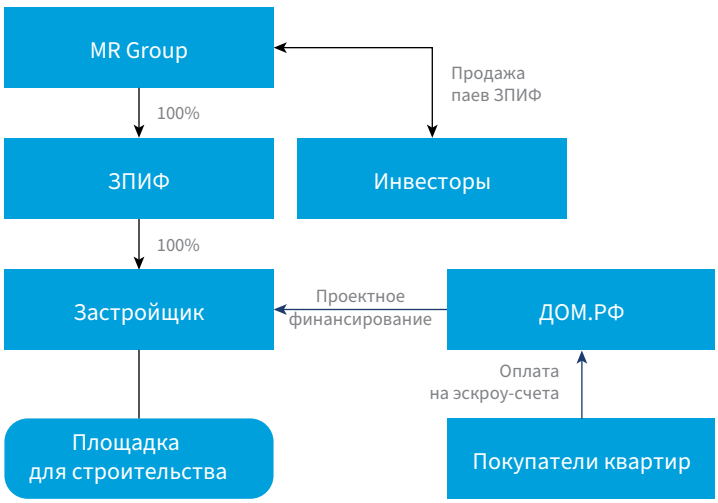

Рисунок 1
Схема финансирования девелоперского проекта через ЗПИФ

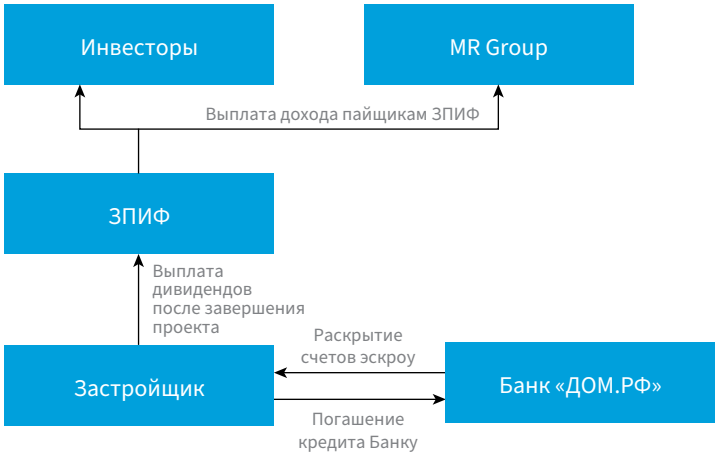

Рисунок 2
Схема распределения дохода от проекта, профинансированного ЗПИФ

ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Этап 1. MR Group продает паи ЗПИФа после того, как застройщик получил всю необходимую исходно-разрешительную документацию и проектное финансирование Банка «ДОМ.РФ». MR Group остается владельцем 51% паев ЗПИФа и стратегическим инвестором проекта.

Этап 2. Застройщик в течение 3 лет реализует строительный проект и проводит работы по отделке квартир и помещений. Одновременно со строительством застройщик продает квартиры, и к концу 2023 года, времени планируемого ввода жилого комплекса в эксплуатацию, ожидается реализация не менее 80% площадей. На практике реализации проектов MR Group планы продаж перевыполняются. Проект реализуется в строгом соответствии с 214-ФЗ, и оплата квартир производится на эскроу-счета.

После завершения второго этапа и ввода жилого комплекса в эксплуатацию эскроу-счета раскрываются, погашается кредит в банке, в течение 1 года планируется реализовать оставшиеся квартиры, и прибыль выплачивается застройщиком в ЗПИФ в качестве дивидендов. ЗПИФ выплачивает доход своим пайщикам-инвесторам.

Прибыль проекта распределяется начиная с 2025 года между всеми инвесторами пропорционально принадлежащим им долям в проекте. Периодичность и суммы выплат формируются исходя из темпов реализации площадей после раскрытия эскроу-счетов и формирования ликвидности у застройщика.

Использование коллективных инвестиций позволяет девелоперу возместить часть первоначальных вложений для развития проекта и направить эти средства на дальнейшее развитие компании. Это позволяет увеличить девелоперскую активность застройщика, освоить новые площадки и реализовать новые проекты.

Данная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, и финансовые инструменты или операции, упомянутые в ней, могут не соответствовать вашему инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям).

Корпоративно-
инвестиционный
бизнес

АО ВТБ Капитал

+7 (495) 960 99 99

vtbcapital.ru

Think Global.

Think VTB Capital**