

ГЛАВА 1. СТАРТ

Слышали ли вы о движении FIRE? Это аббревиатура.

Расшифровывается как “financial independence, retire early” — “финансовая независимость, ранний выход на пенсию”. Движение зародилось в США более 10 лет назад. Число его сторонников увеличивается из года в год. Есть они и в России. Я — один из ранних пенсионеров.

Мой опыт не уникален. Я никакой не гуру, а всего лишь маленький частный инвестор, у которого получается жить исключительно с доходов от инвестиций. Даже в моем окружении есть другие ранние пенсионеры, просто они являются менее публичными личностями.

Зачем я написал книгу? Есть должок перед Вселенной. Возможно, звучит наивно и глупо. Но это очень сильная мотивация.

Я ничего не продаю. Ни курсов, ни семинаров, ни доверительного управления.

Чем данная книга отличается от других? Я прочел несколько десятков книг по инвестированию. Читать было очень тяжело — они написаны языком бухгалтера. В них мало личного опыта и много теории. Авторы зачем-то специально все усложняют. Все это страшно раздражает. Мне кажется, что можно рассказывать проще, поскольку инвестиции — это не наука, а ремесло.

Успехов, друзья!

P.S. Спасибо Елене Овечкиной и Виктории Недбаевой за помощь в создании книги.

КАК ВЫЙТИ НА ПЕНСИЮ В 35 ЛЕТ?

В 35 лет мои доходы от инвестиций начали полностью покрывать расходы. И я вышел на пенсию. Весь путь занял чуть больше 10 лет.

В моем случае мотивацией стало желание как можно скорее уйти из найма, а затем из собственного бизнеса. Очень хотелось избавиться от ощущения рабской жизни. Сегодня, когда я еду в метро, то часто вижу несчастные лица людей. Их эмоции — лучший мотиватор. Я не хочу снова оказаться на их месте.

Выход на пенсию превратился для меня в бизнес-проект. Попробую описать последовательность действий.

Постановка целей

Сначала у меня была базовая цель: пассивные доходы должны были полностью перекрыть мои потребности. Я попробовал найти эту возможность в собственном бизнесе, не получилось. Выяснилось, что любой бизнес требует внимания. Как только я отходил от операционного управления, все начинало стагнировать, команда — гнить, выручка — падать.

Пришлось искать другие пути. Путь инвестирования оказался самым соблазнительным. Да, там не было сверхдоходностей как в бизнесе, но зато были другие преимущества. Например, — здоровый сон и возможность больше проводить времени с семьей.

**Ну и главное преимущество —
в любой момент времени
я мог делать то, что я хочу,
а не то, что надо.**

Осталось записать чуть более конкретные цели:

- открыть брокерский счет;
- провести инвентаризацию капитала;
- продать машину;
- прекратить строительство дома;
- начать вести семейный бюджет;
- прочитать 10 книг за год по инвестированию;
- прослушать 10 семинаров;
- посетить 2 конференции;
- нарастить подушку безопасности на X;
- начать получать дивидендную “зарплату” размером Y.

Цели из года в год повторялись. Менялись в них только цифры плюс добавлялись конкретные инвестиционные решения.

Система образования

Я выстроил для себя систему образования. Расходы на нее были минимальны. Оказалось, что большая часть информации в Сети бесплатна или почти бесплатна. Главное правило — я старался учиться у тех, кто уже прошел тот же путь. Отсев был очень жестким.

Я впитывал в себя информацию на протяжении 10 лет и старался почти сразу же применять ее на практике.

Стратегия

Свою любимую стратегию я нащупал интуитивно. Сначала я, как и многие, занялся трейдингом. Хотя трейдингом это было сложно назвать. Послушай РБК (модный в те годы телеканал), зашорти рынок и сиди, скрестив пальцы на удачу. Лудомания в чистом виде.

Дяди в дорогих костюмах с экранов бизнес ТВ говорили очень уверенно и внушали доверие. Но такой подход давал одни убытки. В конце концов, я слил больше половины депозита и на время ушел с рынка.

Мой взор обратился к более спокойным инструментам. Сначала это были банковские вклады, затем — дивидендные акции. По мере роста капитала я уже мог позволить себе жилую и коммерческую недвижимость. Я с удивлением обнаружил, что порог входа почти во все эти инструменты минимальный. Он измеряется сотнями тысяч рублей.

Пошли первые платежи. Они грели душу. Это была дополнительная зарплата без каких-либо усилий с моей стороны. Последующие 10 лет я посвятил себя росту этой беззаботной “зарплаты”.

Позже выяснилось, что на рынке есть как минимум десяток человек, которые уже живут так, как я себе представлял в мечтах и целях. Я встретил умнейшего

мужика на конференции инвесторов. Он плюнул на все, сбежал с ненавистой работы и вот уже 15 лет кормится только с фондового рынка, много путешествует, преподает.

Я смотрел на Youtube семинар с бабушкой (пишу с восхищением, а не с иронией), которая живет исключительно с дивидендных доходов и которая уже объездила десяток стран. Да, ее дивидендный поток и размер капитала, скорее всего, не очень большие. Но этого вполне хватает на безбедную старость.

Примеры “ранних пенсионеров” вдохновили меня. На мою радость выяснилось, что они давно формализовали и четко описали свой подход — бери и копируй.

Так я познакомился с дивидендной и доходной стратегиями.

Дивидендная стратегия

В случае с дивидендами — мы следим исключительно за текущим денежным потоком компании, ищем двузначную доходность. Данная стратегия подходит тем, кто находится уже в зрелом возрасте — деньги нужны здесь и сейчас, а не когда-нибудь потом.

Доходная стратегия

Доходная стратегия чуть более тонкая: мы фокусируемся на разных инструментах — акции, облигации, недвижимость, альтернативные формы ренты, пассивное владение мелким бизнесом. Здесь мы рассчитыва-

ем как на денежный поток, так и на рост самого капитала. Мы постоянно мигрируем между инструментами. Жилая недвижимость дает менее 5%? Перекладываемся в “бумажную” коммерческую недвижимость и получаем 11%. Акции перегреты и опасны? Часть средств переводим в облигации, получаем купон и ждем падения рынков.

Стоимостная стратегия

Есть еще стоимостная стратегия. Она самая сложная и интересная. Более доходная, но и более рискованная. В этом случае вы пытаетесь найти недооцененные предприятия: штудируете отчетности, смотрите мультипликаторы, следите за изменениями в менеджменте, регулярно посещаете собрания акционеров. Мне эта стратегия не подошла — слишком много хлопот.

Я рассматривал и другие стратегии. Но пришел к выводу, что это, скорее, — работа, а не пенсия. Работа тяжелая и отнимающая здоровье.

Инструменты

Какие инструменты я использую **сейчас**:

- **депозиты** — для текущих нужд или для будущих авантюр (не более 3% от капитала);
- **дивидендные акции РФ** — в портфеле более 15 эмитентов, которые показывают двузначную доходность или имеют потенциал кратного роста, но с чуть более скромными дивидендами;

- **облигации** — ОФЗ и муниципальные, формирую из них “подушку”;
- **ETF** — рынок США слишком велик, а у меня нет сил и времени, чтобы изучать тысячи эмитентов; поэтому я покупаю пучком дивидендные и облигационные ETF; цель — защита от валютных рисков;
- **“бумажная” коммерческая недвижимость в РФ** — использую ЗПИФ, доходность — более 11%; деньги на карту каплют ежемесячно, хлопот — вообще никаких; минус один — почти нулевая ликвидность;
- **“бумажная” недвижимость в США** — при помощи инструмента REIT; здесь все хорошо с долларовой доходностью, минус в том, — что это сильно напоминает обычную акцию со всеми ее минусами (например, в кризис все REIT довольно существенно падают).

Что я **не использую**:

- **кэш** — хранить деньги в деньгах — самая большая глупость инвестора, не спасут даже доллары;
- **жилая недвижимость** — сидел в ней больше 5 лет; крайне низкая доходность и много хлопот;
- **акции роста без див.доходности** — умом понимаю, что такие бумаги могут дать гораздо большую доходность, но поток наличности всегда должен греть мой карман — это уже сидит во мне на уровне “прошивки”;

- **свой бизнес** — мера временная; возможно, что опять вляпаюсь в очередную захватывающую историю; 😊
- **венчур** — поигрался, слил деньги, — не мое; слишком невелики шансы того, что я распознаю бриллиант; тут нужно вкладывать веером, сразу в десяток бизнесов, а мой капитал не настолько велик;
- **золото** — экспериментировал с монетами, ОМС, “бумагой”, — не понял и бросил, потому что не приносит денежный поток;
- **криптовалюты** — спекулятивная игра там уже сделана; сейчас “крипта” подходит для совершения транзакций с остальным миром, поэтому использую ее только в качестве транзитного инструмента.

Инвестиционная гигиена

Если оглянуться и понаблюдать за поведением людей из нашего окружения, то можно обнаружить, что с точки зрения расходов почти у всех есть брешь в финансах. Эту брешь я и попытался залатать.

Считаю, что набор простых гигиенических мер почти любого направит на путь инвестора.

Для начала я начал относиться к себе и своей семье как к бизнес-предприятию. Я начал **вести бюджет**. Я быстро нашел дыры в статье расходов и ликвидировал их.

Список получился довольно внушительным:

- курение;
- расходы на машину;
- расходы на такси (почаще на метро);
- дорогие развлечения (беру недорогие билеты);
- связь (более дешевый тариф).
- Таким способом удалось сэкономить десятки тысяч рублей в месяц. Полученный денежный поток направил в “кубышку”.

Далее была **инвентаризация капитала**:

- продал машину;
 - перестал строить дом, затем с трудом продал его.
- Вырученные средства снова направил в “кубышку”.

Начитавшись книг умных людей, я стал использовать принцип “сначала заплати себе”. Любые денежные поступления распределял так, чтобы минимум 15% немедленно уходили в основной капитал. Иногда (когда удавалось хорошо заработать) эта цифра достигала аж 50%.

После всех вышеперечисленных мер дивидендная “зарплата” начала расти как на дрожжах.

Риски без потери капитала

Я прекрасно понимал, что для регулярного пополнения счета мне понадобятся альтернативные источники дохода, поскольку капитал на первых этапах не увеличивает сам себя.

Основным способом увеличения доходов я выбрал асимметрию времени и денег. Я рисковал лишь време-

нем. Это позволило сделать неплохую карьеру в найме. И точно такая же методика позволила достичь ощутимых успехов в бизнесе.

Обратите внимание, лишь 2 из 10 моих начинаний имели успех. У меня есть целое кладбище проектов, которые не выстрелили в первые месяцы после запуска. При этом **провал приводил лишь к потерям времени**, но не к потерям капитала.

Этого можно достичь либо в случае, когда вы становитесь партнером предприятия, вкладывая только свой опыт и время, либо, когда сам бизнес можно открыть “на коленке”. Список вложений ограничивается умственными усилиями, ноутбуком и телефоном.

Еще несколько универсальных правил.

1. **Вовремя выходить.** Если видно, что бизнес стагнирует или что карьерная лестница завела в тупик, то надо без сожалений сворачивать с этой дорожки: бизнес — продать или ликвидировать, из компании — уволиться.
2. **Забирать деньги с игрового стола.** Допустим, предприятие стало успешным. Я отдавал себе отчет в том, что как минимум половина этого успеха — чистое везение. На этом спотыкаются многие. Люди почему-то считают, что их победы можно бесперебойно тиражировать. И на все деньги ввязываются в новые авантюры. Так делать нельзя: излишки — в “кубышку”, а новые бизнесы начинать с чистого листа.

3. **Чем крупнее ваш капитал, тем реже нужно рисковать.** На больших сроках и объемах начинает работать правило сложного процента. Достаточно реинвестировать часть ваших поступлений с рынка. Сейчас я рискую исключительно ради развлечения или какой-то красивой идеи, и, естественно, — почти без вложений капитала.

Психология

Наблюдения и любознательность очень сильно помогли мне в инвестировании. При помощи наблюдений я выяснил, что главный наш враг при обращении с деньгами, — это наш мозг.

Наш капитал губят именно психологические аспекты.

Я начал более пристально смотреть за историями провалов моих друзей, партнеров и знакомых, я сходил к психотерапевту, а кое-что удалось почерпнуть из статей и книг.

В итоге я обнаружил ряд психологических ловушек, которые очень мешают нам становиться богатыми.

**Страх разорения —
главный двигатель инвестора.**

У этого страха есть потребность постоянно пребывать в комфорте. Не нужно бороться с этим чувством — оно вам помогает.

Ваши **родственники, друзья и знакомые — главные “враги”** на вашем пути. Именно из-за скепсиса и вредных советов близких мы часто опускаем руки. Не обращайтесь на них. Слушайте тех, кто уже прошел путь инвестора.

Работайте со своими слабостями. Например, при помощи обмана мозга. Во мне есть зачатки лудомана, но я не позволяю этому лудоману играть больше чем на 500 рублей. Никогда не подпускайте его к капиталу.

Не слушайте тех, кто говорит, что завтра наступит **конец света**. Раз в 50–100 лет они оказываются правы. При наступлении такого события инвестиции в тушенку, патроны, огород и козу вам, скорее всего, не понадобятся. Поэтому и готовиться к такому не нужно.

Размер капитала дисциплинирует. Мы обычно не вытворяем глупости с капиталом в 5–10 млн. рублей. Но почему-то вообще не думаем о риске, когда размер капитала измеряется десятками и сотнями тысяч рублей...

Доходная стратегия позволяет **“пересиживать” любые падения рынков**. Вы всегда знаете, что раз в месяц вам придет стабильная зарплата из разных источников.

Этих принципов еще много. Но я перечислил главные.

Грабли

Многих проблем мне избежать не удалось. Они будут появляться у всех на протяжении жизненного пути.

Не устану перечислять количество глупостей, которые я совершил на протяжении всего пути на дорожке инвестора.

Затеял строительство своего дома. Этот “пылесос” съедал по 100–150 тысяч в месяц. С трудом продал его по себестоимости. Процесс продажи длился более 3 лет.

Развелся. Потери капитала в этом случае неизбежны. Можно лишь минимизировать их. Самые умные страхуются заранее или вообще не вступают в брак. Я не в их числе. 😊

Вляпался в ремонт. С размахом — как положено. На это ушло около 1.500.000 рублей.

Сменил несколько машин. Сейчас понимаю, что каждая из этих бесполезных “железяк” забрала у меня по 5000–10000 рублей из ежемесячной дивидендной зарплаты.

Список намного больше, но про некоторые вещи даже писать стыдно.

Старайтесь почаще присматриваться к чужим граблям.

Например, я никогда не пускался в сверхпотребление, не участвовал с ощутимым размером капитала в бизнесе, не брал ипотеку, не закатывал дорожную