

ABCAPITAL MR GROUP RBNA

НАУФОР

Практика применения ЗПИФ в девелопменте

MR Group \ RBNA \ AB Capital

Александр Бондаренко

Управляющий партнёр АБ Капитал



Фонды для различных инвесторов



Инвестиции в строительство ЖК

Позволяют девелоперу продавать часть будущей прибыли от реализации девелоперских проектов



Привлечение капитала в строительство индустриальной недвижимости

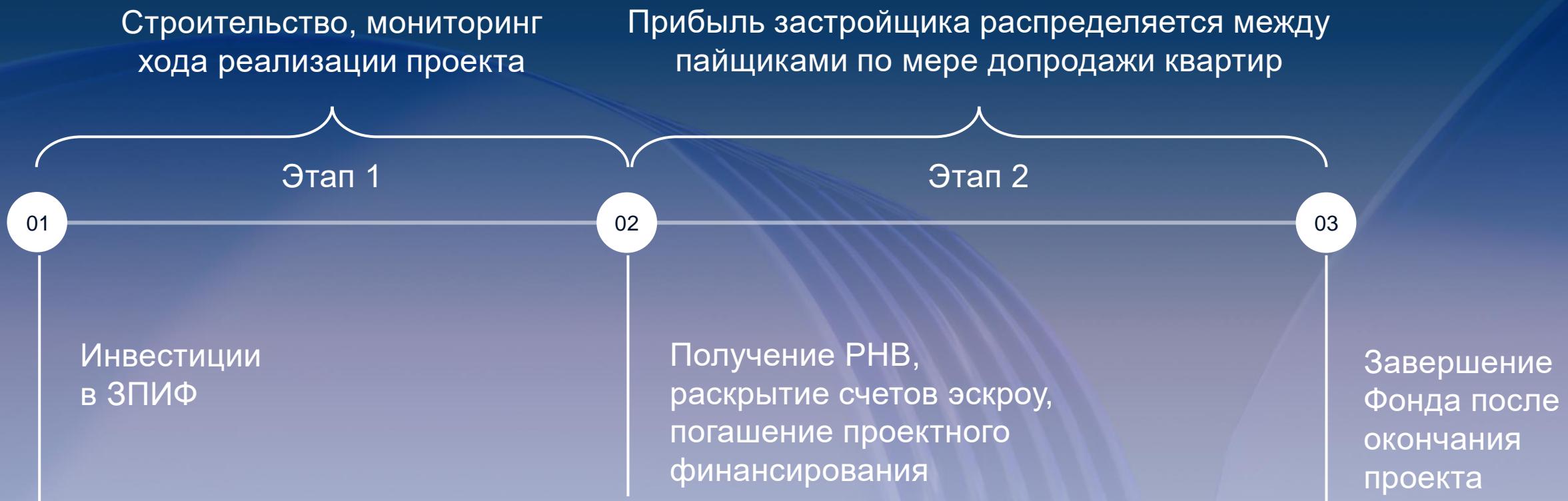
Позволяют девелоперу выполнять требования банка-кредитора по обеспеченности проекта собственными средствами

Фонд инвестиций в строительство ЖК



- / Девелопер финансирует приобретение ЗУ
- / Девелопер получает разрешение на строительство (РНС) и открывает лимит проектного финансирования
- / Проект (ЗПИФ) оценивается по дисконтированной прибыли
- / Старт продаж розничным инвесторам
- / Продается часть паев фонда, контрольный пакет остается у Девелопера
- / Выручка от продажи паев реинвестируется в новые проекты
- / Для инвестора это аналог приобретения доли в застройщике

Этапы жизни фонда глазами инвестора



Symphony 34

Успешный пример инвестиций
в девелоперский проект.

ЖК успешно сдан в эксплуатацию, на 6
месяцев раньше срока. ЗПИФ — на стадии
погашения паев и распределения прибыли.

от 15 до 30% годовых (IRR)

доходность, в зависимости от точки входа

4 года 9 месяцев

срок проекта, с начала продаж паев ЗПИФ
(по состоянию на 01.10.2025 года)

263,74%

общая накопленная доходность
(по СЧА + фактически выплаченный доход)

3,2 млрд

распределенная прибыль (на 01.09.2025)



JOIS

Жилой и офисный комплекс
премиум-класса в 10 минутах
от Москва-Сити

от 1 до 150 млн. руб
сумма инвестиций

19 - 20% годовых
индикативный IRR

сентябрь 2029 года
ввод в эксплуатацию

2028 — 2031 годы
период распределения прибыли





Что важно / с чем столкнулись

Правильный девелопер / правильный Проект / мониторинг

Ликвидность паев

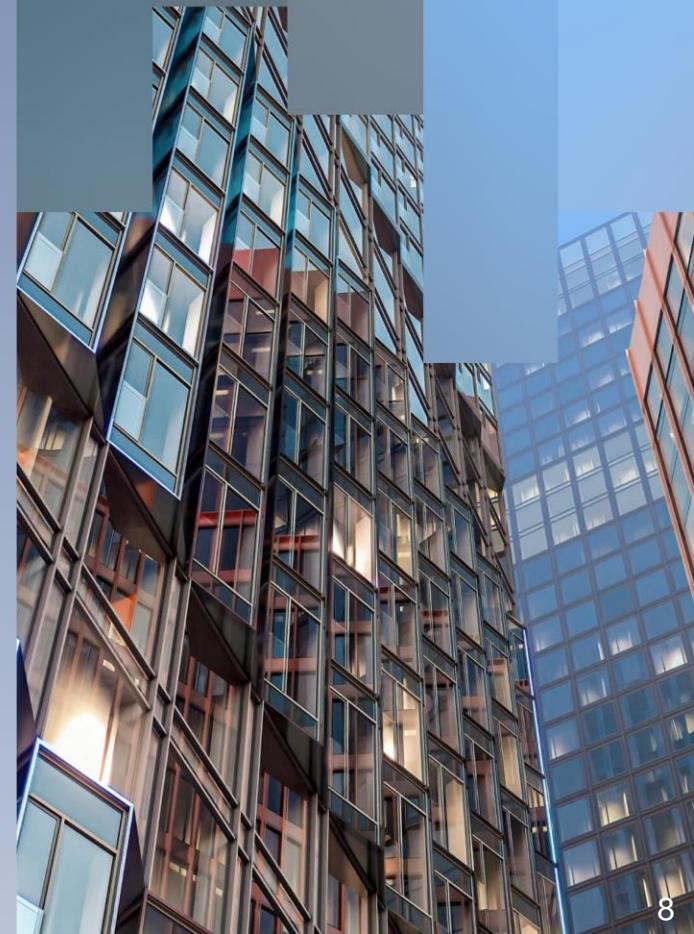
Длинный срок инвестиций (5-7 лет) до начала получения доходов,
высокое КВ

Срок жизни ЗПИФ / завершение продаж квартир

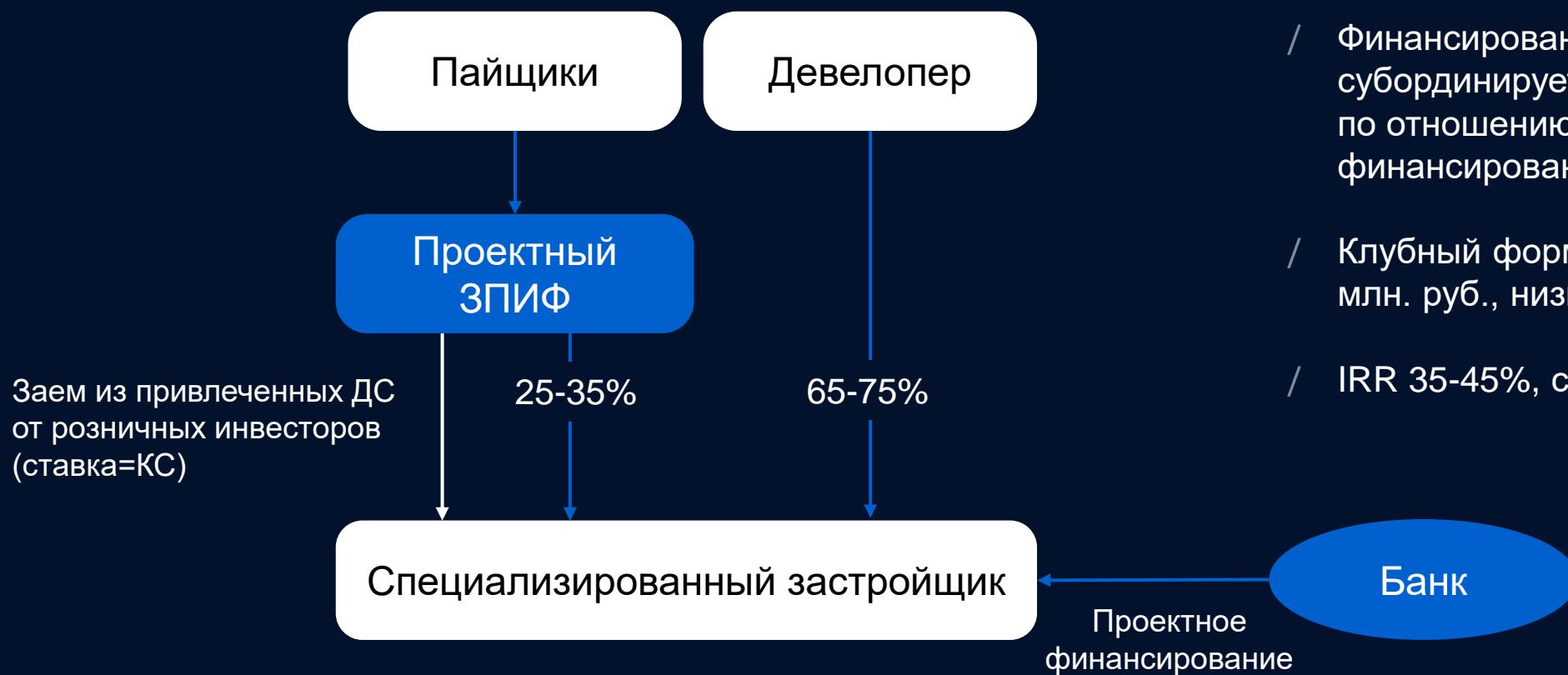
ЗПИФ, инвестирующие в ДДУ

Исполнение функции налогового агента при частичном погашении паев

Мифы и легенды о состоянии рынка недвижимости



Привлечение капитала в строительство индустриальной недвижимости



/ ЗПИФ приобретает неконтрольную долю в застройщике по номинальной стоимости

/ Финансирование от ЗПИФ предоставляется по договору займа, ставка кредита равна КС

/ Финансирование ЗПИФ субординируется по отношению к банковскому финансированию

/ Клубный формат, целевой чек 50-250 млн. руб., низкое КВ за привлечение

/ IRR 35-45%, срок 2-3 года

M4

Логистический комплекс,
BUILT TO SUITE

40%
доходность

90 000 м²
площадь

июнь 2025 года
дата ввода в эксплуатацию

Ozon, Wildberries
Арендаторы



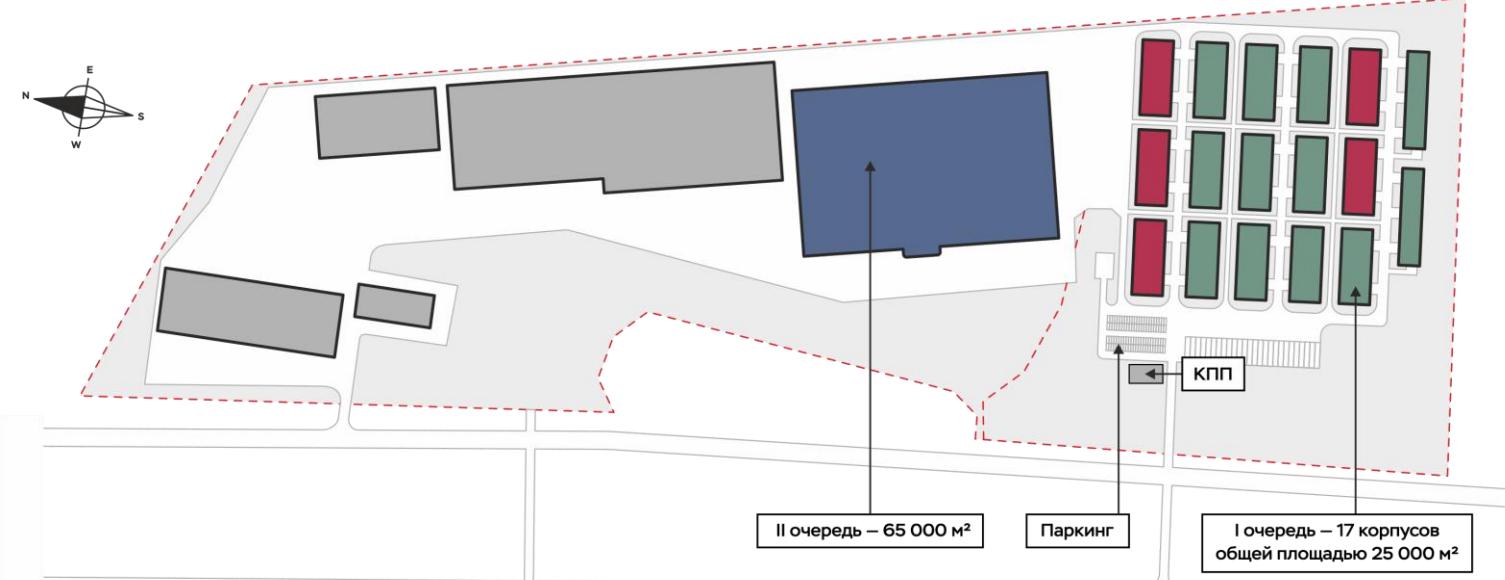
Раменское парк «Лето»

Логистический комплекс,
BUILT TO SUITE

35%
доходность

30 000 м²
площадь

4 кв. 2025 года
дата ввода в эксплуатацию



Шишкин Лес

Логистический комплекс,
BIG BOX, класса А

35%
прогнозируемая доходность

350 000 м²
площадь

4 кв. 2025 - 1 кв. 2027
дата ввода в эксплуатацию



Что важно / с чем столкнулись

Экономика проекта / надежность девелопера / мониторинг

Инвесторы получают доход от аренды после сдачи
объекта и до того как он будет продан

Отсутствие ликвидности – аналог прямых инвестиций

Преобразование в рентный ЗПИФ либо продажа объекта
в рентный ЗПИФ

Сотрудничество с вашей УК

MR Group \ RBNA

Предоставляем готовые объекты для упаковки в рентные
ЗПИФ (логистика, офисы) Москва/МО либо в фонды ДДУ

Рассмотрим девелопмент ваших
площадок в Московском регионе

Предложим девелоперские проекты «под ключ»
на любой стадии (индустриальная недвижимость,
жилищное строительство) для упаковки в ЗПИФ

Передадим в вашу УК уже сформированные
арендные и девелоперские фонды