

ABCAPITAL MR GROUP RBNA

НАУФОР

# Практика применения ЗПИФ в девелопменте

MR Group \ RBNA \ AB Capital

Александр Бондаренко

Управляющий партнёр АБ Капитал



# Фонды для розничных инвесторов



## Инвестиции в строительство ЖК

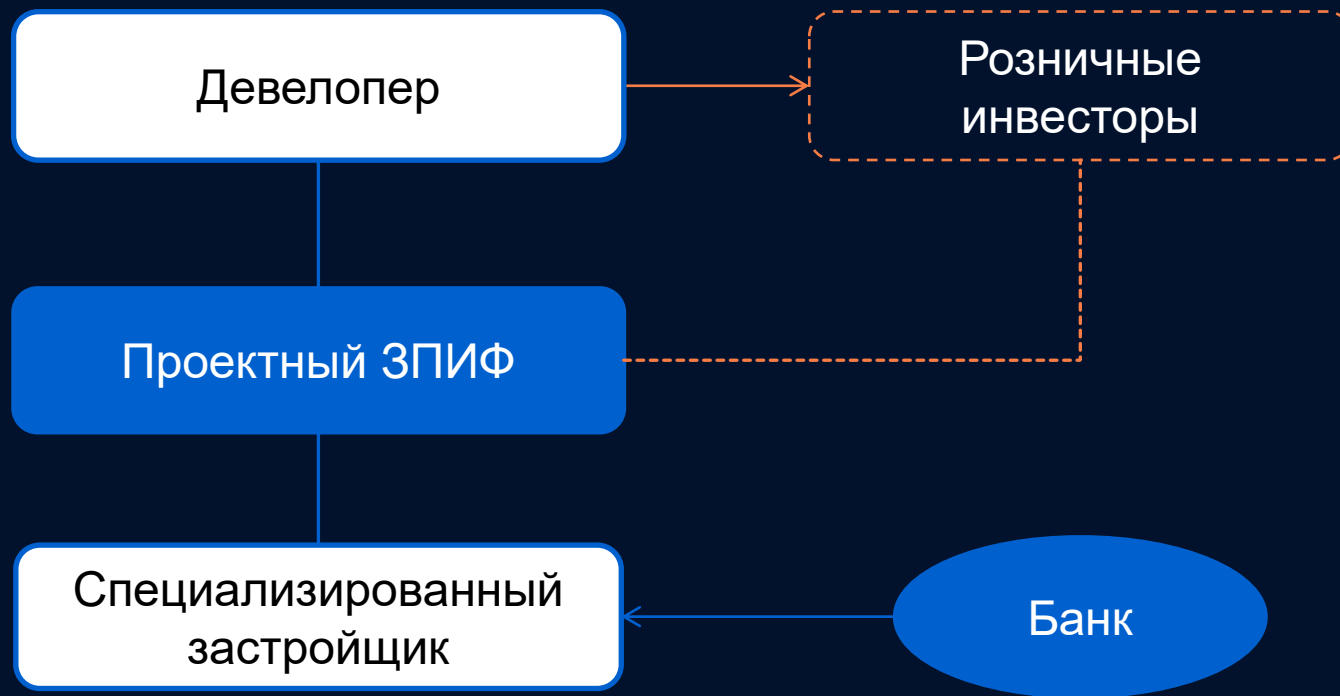
Позволяют девелоперу продавать часть будущей прибыли от реализации девелоперских проектов



## Привлечение капитала в строительство индустриальной недвижимости

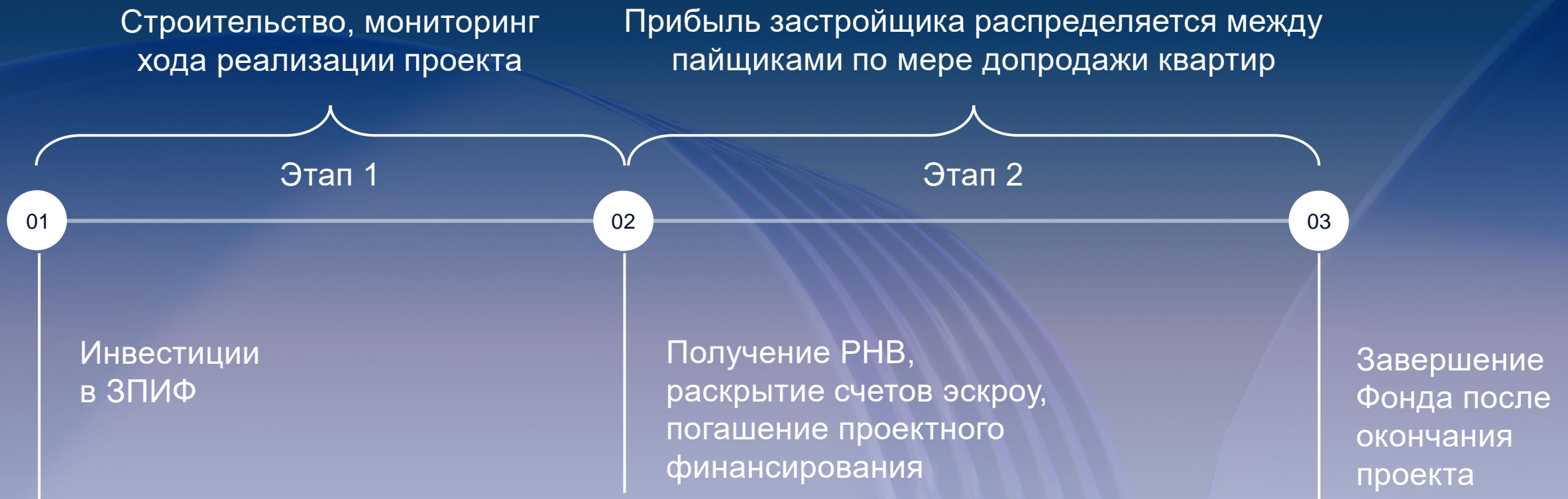
Позволяют девелоперу выполнять требования банка-кредитора по обеспеченности проекта собственными средствами

# 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

---

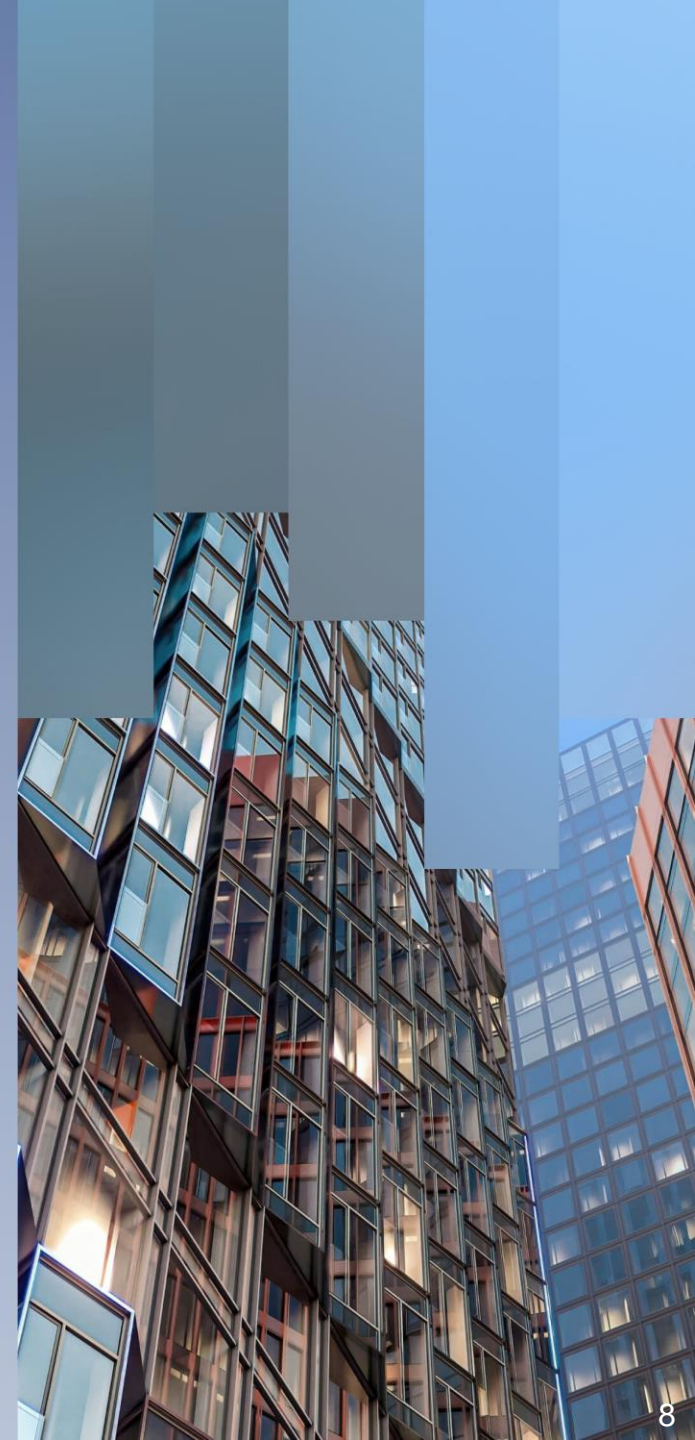
ЗПИФ, инвестирующие в ДДУ

---

Исполнение функции налогового агента при частичном погашении паев

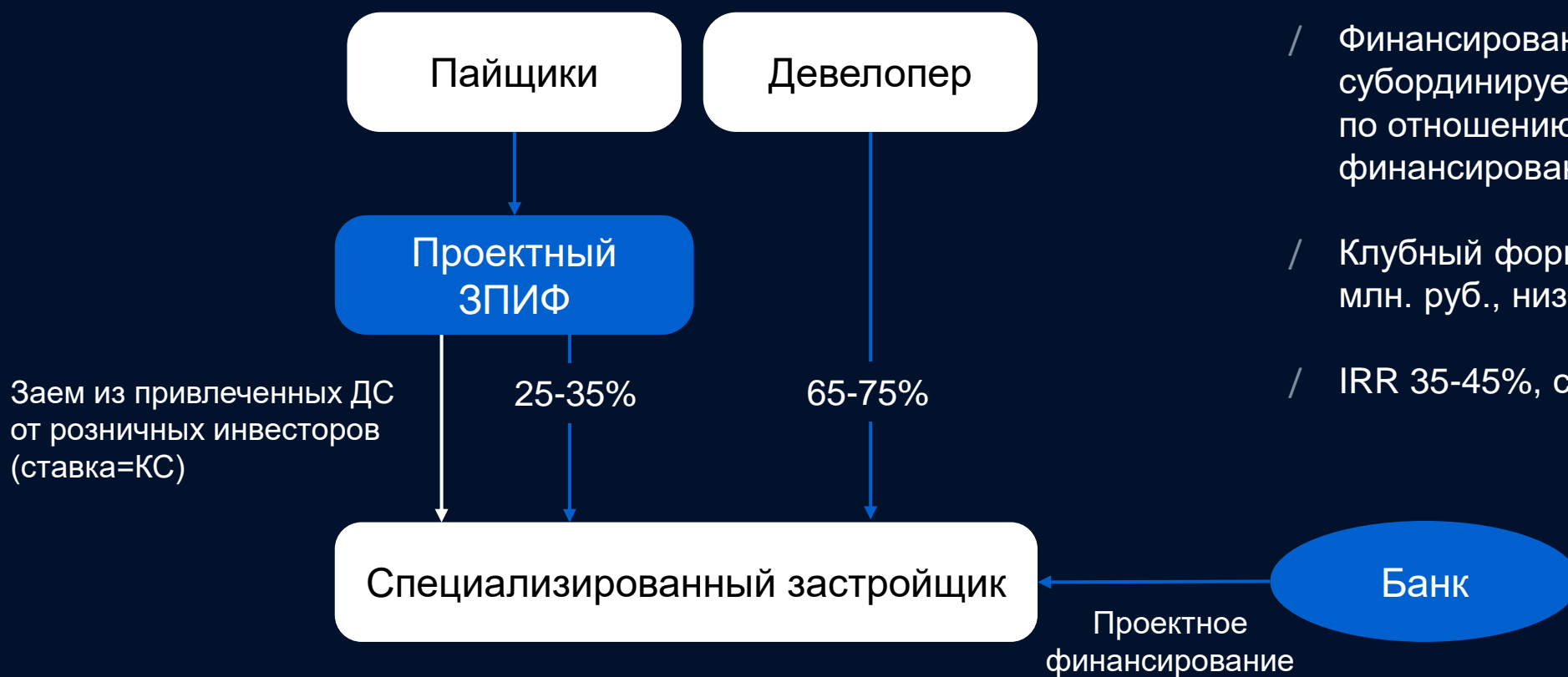
---

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 м<sup>2</sup>

площадь

июнь 2025 года

дата ввода в эксплуатацию

Ozon, Wildberries

Арендаторы





# Раменское парк «Лето»

Логистический комплекс,  
BUILT TO SUITE

35%

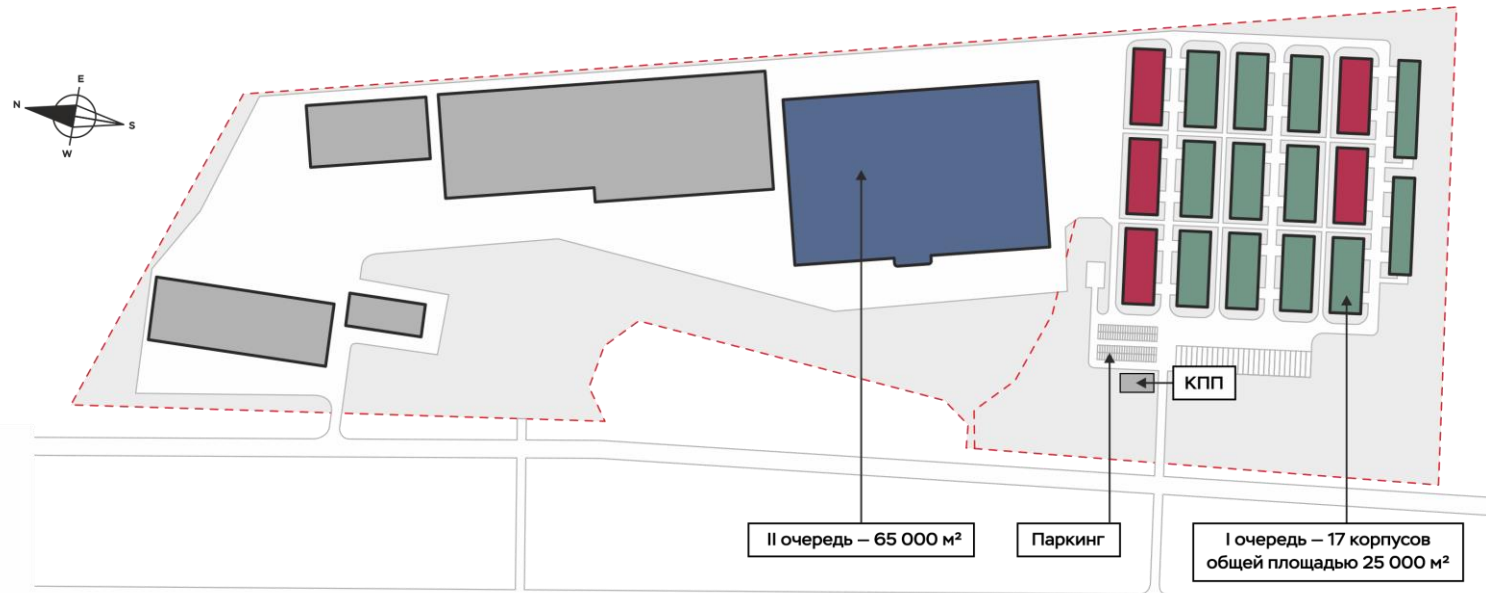
доходность

30 000 м<sup>2</sup>

площадь

4 кв. 2025 года

дата ввода в эксплуатацию



# Шишкин Лес

Логистический комплекс,  
BIG BOX, класса А

35%

прогнозируемая доходность

350 000 м<sup>2</sup>

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