

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



GRAND  
& METRO  
Consulting



9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

# ЗПИФы в недвижимости: классические форматы

Алексей Лазутин

независимый консультант по инвестициям и недвижимости



## ИСТОРИЯ ПИФ в России

- ➔ **26 июля 1995 года** - Издан Указ Президента №765 «О дополнительных мерах по повышению эффективности инвестиционной политики Российской Федерации». В нём определялся порядок создания и функционирования ПИФов.
- ➔ **17 апреля 1996 года** - первая УК (ОАО «АВО-Капитал») получила лицензию Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг России. Первые фонды работали только с государственными ценными бумагами.
- ➔ **В 2012 году** на базе УК «Тройка Эссет Менеджмент» начала работать УК «Сбербанк Управление активами». Она сумела привлечь в ЗПИФы широкую аудиторию клиентов банка за счёт создания фондов, ориентированных на коммерческую недвижимость.
- ➔ **По итогам 2023 года** на рынке недвижимости был зафиксирован рекордный приток инвестиций ЗПИФов в объекты недвижимости. Фонды приобретают в том числе недвижимость ушедших из России иностранных компаний.



## Виды ПИФ

### Открытые

- Позволяют инвестору приобрести и продать пай в любое время

### Закрытые

- позволяют купить пай только на этапе формирования фонда, а погасить – только при закрытии

### Интервальные

- купить и продать можно в лимитированный период времени, обычно, несколько раз в год

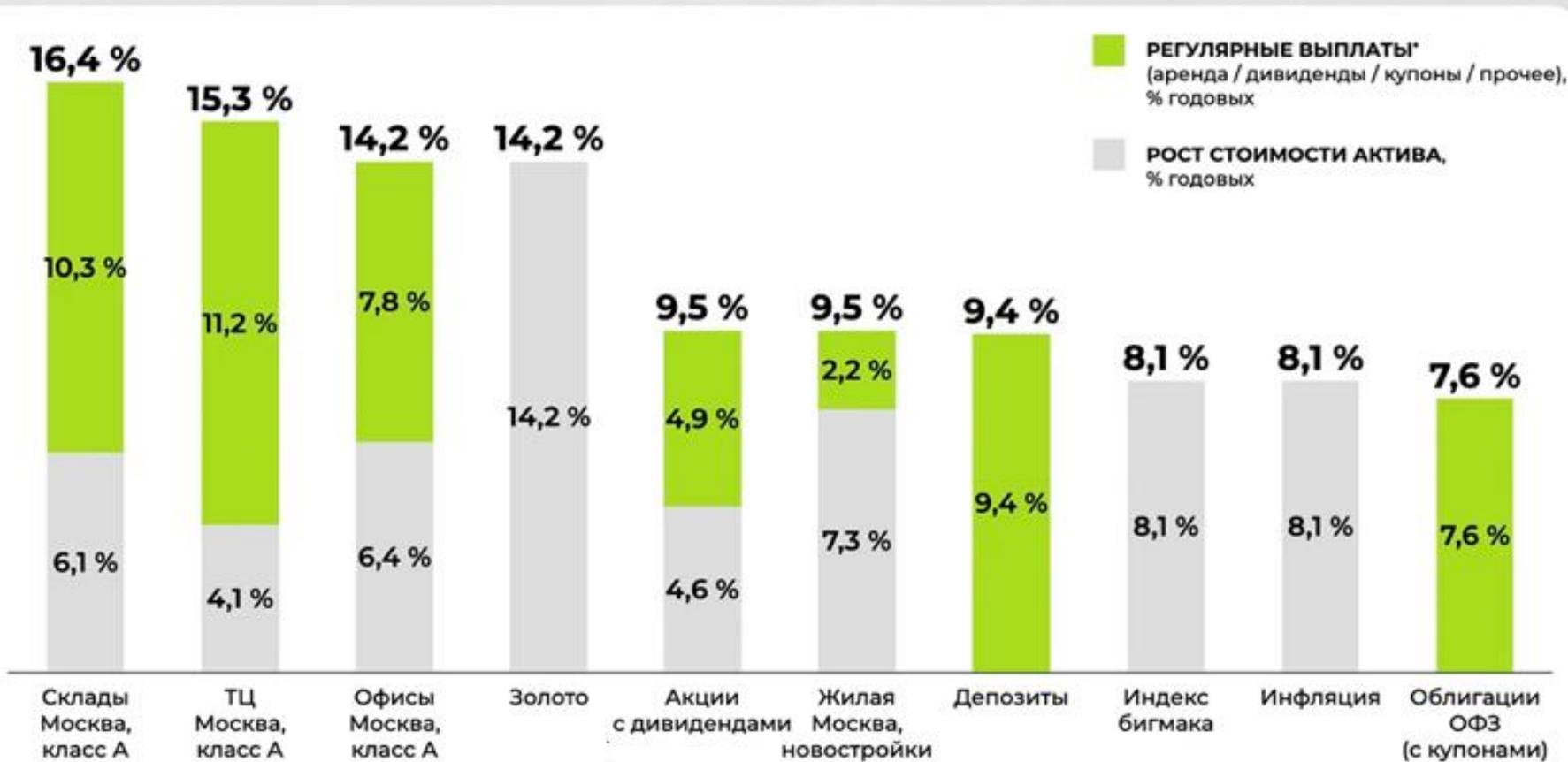


## ЗПИФ недвижимости в России

- **Девелоперские** – специализируются на перепродаже зданий и земельных участков под застройку.
- **Земельные** – специализируются в основном на сельскохозяйственных угодьях.
- **Рентные** – целью данного вида является получение арендной прибыли с жилой и коммерческой недвижимости.
- **Строительные** – специализируются на перепродаже недвижимости, приобретенной на этапе застройки.
- **Смешанные** – комбинирование вышеперечисленных видов.



## Среднегодовая доходность, IRR за 20 лет (2005-2025), % ГОДОВЫХ



\* - По данным ООО «ПАРУС Управление Активами» (<https://parus.properties/slideism>) на 06 августа 2025 года



## Классика. Рентный ЗПИФ Недвижимости

- Имеет в своем составе сформированные объекты институционального качества, с текущим арендным потоком.
- Является альтернативой депозиту ввиду сравнительно низких рисков и более высокой, по сравнению с депозитом, доходностью.





## Сильные стороны. Доходность

- ❑ Доступ к объектам недвижимости, которые недоступны для индивидуальных инвесторов (склады, ТЦ, БЦ).
- ❑ Доход формируется за счёт арендной платы, продажи недвижимости и переоценки активов - распределяется между инвесторами пропорционально количеству принадлежащих им паёв (либо реинвестируется в активы фонда).
- ❑ Возможность регулярных выплат — некоторые фонды в течение срока действия выплачивают пайщикам промежуточный доход.



## Сильные стороны. Управление

- УК берёт на себя все вопросы, связанные с управлением недвижимостью:** от выбора объектов и заключения договоров до поиска арендаторов, ремонта и решения юридических вопросов.
- Закрытая структура фонда** делает его устойчивым к паническим распродажам и резким движениям рынка — ЗПИФ продолжает работать по стратегии и не обязан срочно продавать активы.
- Прозрачная модель получения дохода** — все условия прописаны в договоре доверительного управления, поэтому пайщик заранее может планировать периодичность денежных поступлений.



## Слабые стороны

- ❑ Инвестиции в ЗПИФ недвижимости сопряжены с определёнными рисками и **доходность не гарантирована.**
- ❑ **Низкая ликвидность** — паи ЗПИФ недвижимости нельзя свободно продать, что может затруднить выход.
- ❑ **Волатильность рынка недвижимости** — цены на недвижимость могут колебаться в зависимости от экономической ситуации, изменений в законодательстве и других факторов, что может снизить стоимость активов фонда и уменьшить доходность для инвесторов.



## Слабые стороны

- ❑ **Управленческие риски** — неправильные инвестиционные решения, неэффективное управление активами или конфликты интересов могут негативно повлиять на доходность фонда.
- ❑ **Налогообложение** – ЗПИФ в недвижимости не является юридическим лицом, поэтому сами фонды не платят налог на прибыль организаций и НДС. **Налогообложение** возникает только на **уровне пайщиков при фактическом получении дохода** (при погашении или продаже паёв, получении промежуточных выплат).
- ❑ УК не всегда станет регулировать размер промежуточных выплат, чтобы пайщик не превышал **лимиты по доходу** и не попадал под **повышенную ставку НДФЛ**.



## Интерес к ЗПИФ недвижимости растёт

- ✓ Вложения в ЗПИФы за первое полугодие 2025 = 10 млрд рублей или 25% от общего объёма сделок на рынке. Рост составил 22% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года (IBC Real Estate)
- ✓ Устойчивый курс на снижение ключевой ставки, а следовательно ставок по депозитам.
- ✓ **Рост онлайн-ритейла и повышение ставок аренды.** Это увеличивает доходность инвестиций в коммерческую недвижимость.
- ✓ **Возможность приобрести паи фонда, а не целое здание.** Это даёт доступ к доходам от аренды недвижимости инвесторам с небольшими вложениями.
- ✓ **Можно снова купить на котловане и продать после ввода!**  
(при этом не надо покупать целую квартиру !)

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ  
ФОРУМА



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

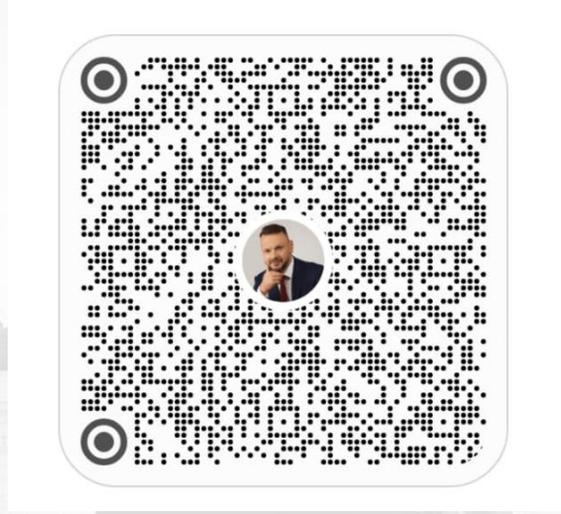


9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
БИЗНЕС ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12  
СЕНТЯБРЯ  
Санкт-Петербург

Благодарю за внимание



Алексей Лазутин

+7 921 934 48 43

