

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург

ЗПИФ – РАСТУЩИЙ ТРЕНД РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Елена Часовских

Управляющий директор по ЗПИФ
для корпоративных и частных клиентов УК ПСБ



МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург

Управляющая компания ПСБ сегодня



Проверенная временем
надежность

20+

лет на рынке

127+ ТЫС.

клиентов –
розничных инвесторов**

573+ млрд

руб.

активов

под управлением**

Признанное
качество

A++

наивысший рейтинг
надёжности от
Эксперт РА

Лучшая УК

по качеству управления
активами***

**Восходящая
звезда**

за выдающиеся
результаты в 2023 году****

№1

по доходности
инвестирования средств
пенсионных накоплений
СФР за 2023 г.*

Топ-3

«Лучшая УК для
розничного инвестора»
Frank Invest & Insurance
Award 2023

ЭЛИТА
ФОНДОВОГО
РЫНКА



Финансовая
элита России

FRANK RG

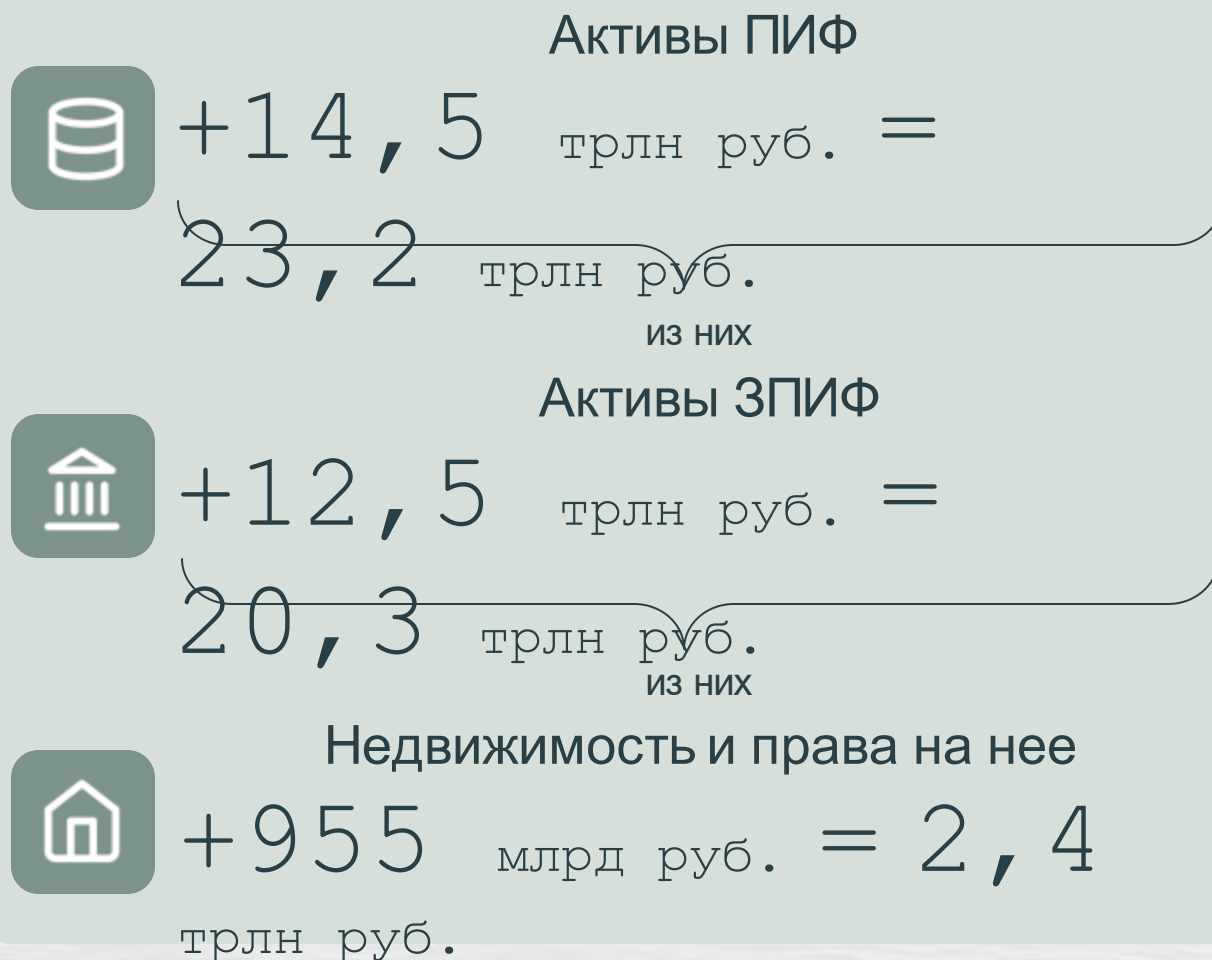
* По данным СФР https://sfr.gov.ru/grazhdanam/workers/pens_nak/osnov_svved_invest-7368

** По данным УК ПСБ на 29.08.2025 г.

*** По версии премии Investment Leaders Award 2022 <https://www.upravly.aem.ru/news/company/upravlyayushchaya-kompaniya-psb-priznana-liderom-po-kachestvu-upravleniya-aktivami/>

**** По версии НАУФОР <https://www.upravly.aem.ru/news/company/uk-psb-nazvana-oskodyashchey-zvezдой-fondovogo-rynka-po-versii-naufor/>

Итоги 2023 – 1 полуг. 2025 года

Стоимость активов ЗПИФ
в 2022-1 полуг. 2025г.г., млн руб.

ЗПИФ как инструмент привлечения инвестиций



- Управляющая компания и инициатор проекта оценивают проект, просчитывают его финансовую модель, риски, прорабатывают юридически обязывающие документы
- Инвесторы приобретают «готовый» проект с понятной экономикой, могут стать со-инвесторами бизнеса, строительного или иного инвестиционного проекта
- Возможно использование опционов на уровне фонда и/или пайщиков



Что получает девелопер и инвестор ?



** Отсутствие обязательств по оплате % в инвестиционной стадии проекта, и ковенант. Отложенное налогообложение и возможность реинвестирования полученной прибыли в полном объеме

ЗПИФ в недвижимости*

147

ЗПИФ для
неквалифицированных
инвесторов

121

ЗПИФ недвижимости

26

ЗПИФ рентные



Активы в ЗПИФ недвижимости:

- права из ДДУ
- жилые объекты
- коммерческая недвижимость – введенная в эксплуатацию и сданная в аренду**



Привлечение заемного финансирования:
фонд **не** может привлекать займы/кредиты***



Обязательное раскрытие информации



Минимальная стоимость пая и объем инвестиций законодательством не ограничены, устанавливаются Правилами фонда. Паи могут быть допущены к торгам на бирже.

2644

ЗПИФ
для квалифицированных
инвесторов

2 615

ЗПИФ комбинированные

шт.

29

ЗПИФ недвижимости



Активы (дополнительно к активам для неКИ):

- договоры на строительство/реконструкцию
- инвестиционные контракты
- ДКП будущей вещи
- объекты незавершенного строительства и пр.



Привлечение заемного финансирования:
фонд **может** привлекать займы/кредиты



Не обязательное раскрытие информации

* Приведены данные по ЗПИФ, которые в соответствии с категорией фонда могут инвестировать в недвижимость. Данные основаны на данных Банка России на 30.06.2025, www.cbr.ru

** Дополнительные требования установлены Указанием Банка России 4129-У

*** Привлечение займа/кредита возможно для выплаты компенсации при погашении паев в случае недостаточности имущества фонда

Особенности налогообложения ЗПИФ

Процедура	Налоги
1. Внесение имущества в состав фонда*	0% , но у физ. лица может возникнуть материальная выгода, облагаемая по ставке 13-15% при внесении иных активов, помимо денежных средств, с разницы между рыночной стоимостью активов и расходами на их приобретение пайщиком, у юр. лица НДС к восстановлению
2. Текущая деятельность фонда	0%** – все доходы, поступающие на ЗПИФ в период деятельности фонда независимо от вида дохода, не облагаются налогом на прибыль НДС, налог на имущество и земельный налог как у юридического лица на ОСНО
3. Реинвестирование прибыли в составе фонда	Аналогично пункту 2 0%** – все доходы, поступающие на ЗПИФ от реинвестирования независимо от вида дохода, не облагаются налогом на прибыль НДС, налог на имущество и земельный налог как у юридического лица на ОСНО
4. Получение дохода/продажа/погашение паев	13-15%*** – НДФЛ при выплате дохода, продаже или погашении инвестиционных паев физическому лицу - резиденту РФ 25% – налог на прибыль при выплате дохода, продаже или погашении инвестиционных паев юридическому лицу - резиденту РФ Для нерезидентов ставки определяются с учетом соглашений об избежании двойного налогообложения (СИДН) При продаже и погашении паев учитываются расходы на приобретение паев



Изменения в регулировании деятельности ЗПИФ*

ЗПИФ для не КИ	ЗПИФ для КИ**	
Возможность переквалификации фонда – перевода фонда из ЗПИФ для квалифицированных инвесторов в ЗПИФ для неквалифицированных инвесторов при соблюдении условий, установленных законом и Банком России		
	Введение разных классов инвестиционных паев с возможностью установления: - разных условий на получение дохода - разных прав на выдел имущества в натуре - разного объема прав на участие в общем собрании - разных преимущественных прав на приобретение паев и др. или исключением указанных прав у определенного класса.	Возможность создания фонда сроком на 49 лет
		Возможность исключить обязательное хранение имущества в специализированном
	Возможность не указывать в Правилах фонда «вспомогательное» имущество, предназначенное для использования или содержания эксплуатируемого имущества, приносящего доход (например, арендную плату)	

*Изменения вступают в силу 01.03.2026г., за исключением срока действия фонда. Полный текст изменений - Федеральный закон от 28.12.2024 N 532-ФЗ

Обязательная информация



© 2024 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ». Все права защищены.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» осуществляет инвестиционную деятельность на основании следующих лицензий: лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00096 от 20 декабря 2002 года, выдана ФКЦБ России без ограничения срока действия, Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 045-10104-001000 от 10 апреля 2007 года, выдана ФСФР России без ограничения срока действия.

Адрес местонахождения: Российская Федерация, 115054, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, Павелецкая площадь, д. 2, стр. 2, тел. (495) 662-40-92, сайт компании: www.upravyaem.ru

Результаты деятельности управляющего по управлению ценными бумагами в прошлом не определяют доходы учредителя управления в будущем.

Данные материалы подготовлены аналитиками Управляющей компании, отображают частное мнение и не являются обещанием в будущем эффективности деятельности (доходности финансовых вложений).

Настоящий материал не предназначен для широкого распространения и не является рекламой, адресованной неограниченной группе лиц в отношении ценных бумаг или соответствующих финансовых инструментов, а также финансовых услуг, и предназначен только индивидуальным получателям. Все получатели данного материала являются лицами, которым данный материал может быть адресован на законных основаниях (далее именуемые «Указанными получателями материала»). Данный материал не может быть использован лицами, которые не являются Указанными получателями материала. Любой вид инвестиций или инвестиционной деятельности, если о нем говорится в данном материале, доступен только Указанным получателям материала и имеет отношение только к Указанным получателям материала. Настоящий материал не предназначен для доступа к нему третьих лиц, в том числе - розничных инвесторов за пределами Российской Федерации. В случае если данный материал содержит указание на ценные бумаги, то описываемые в материале ценные бумаги могут не подлежать продаже во всех юрисдикциях или определенным категориям инвесторов. Производные финансовые инструменты и/или структурированные финансовые инструменты, если таковые указаны в материале, могут не подходить для всех инвесторов, и торговля этими инструментами может носить риск потери средств инвестора. Прошлые показатели, в том числе основанные на реальных показателях в прошлом (в случае их наличия в материале), не являются обещанием доходности и/или гарантией будущих результатов.

Стоимость инвестиционных паёв может увеличиваться и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом могут быть предусмотрены надбавки и скидки к расчетной стоимости инвестиционных паев. Взимание надбавок и скидок уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда.

Получить информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.01 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными правовыми актами Российской Федерации можно по адресу ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»: 115054, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, Павелецкая площадь, д. 2, стр. 2, тел. (495) 662-40-92, www.upravyaem.ru

Инвестирование в ценные бумаги сопряжено с рисками. Инвестирование в паи паевых инвестиционных фондов не является услугой по открытию банковских счетов и приему вкладов. Денежные средства, передаваемые в оплату паев, а также сами паи паевого инвестиционного фонда не подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург



Елена Часовских

Управляющий директор по ЗПИФ
для корпоративных и частных
клиентов УК ПСБ

+ 7 (931) 358 61 42

E.Chasovskih@psbam.ru

115054, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Замоскворечье, Павелецкая площадь, д. 2, стр. 2

www.upravlyaem.ru

