



# ЗПИФ недвижимости

Новая архитектура и  
стратегические изменения

Лицензия Банка России N045-07071-000100 от 31.10.2003г. на осуществление депозитарной деятельности

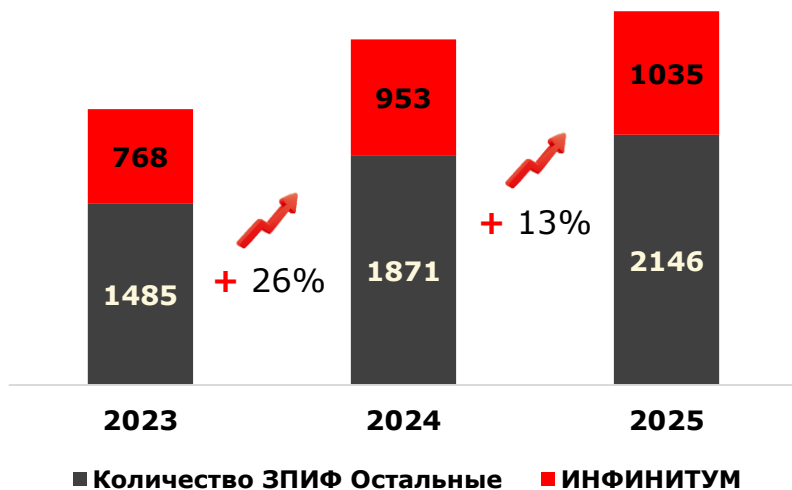
Лицензия Банка России N22-000-1-00013 от 04.10.2000г. на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов



# Стабильный рост рынка в 2023 – 2025 годах

**+ 6,8 трлн ₺** | **+ 2,4 трлн ₺** 

## Кол-во зарегистрированных ЗПИФ (шт.)



**>80%** ЗПИФ с коммерческой недвижимостью

**>30%** Недвижимость в составе активов ЗПИФ

2025



# Объемы ЗПИФ с коммерческой недвижимостью



2024

**17 тыс.**

**700 тыс.**

**75 тыс.**

**>30 тыс.**

**объектов недвижимости**

**пайщиков**

**выплат инвесторам в месяц**

**операций с имуществом**

2025

**18 тыс.**

**760 тыс.**

**130 тыс.**

**>50 тыс.**

**= 7000 арендаторов**

## **В 2025 году – модель моноарендатора**


Рост выплат пайщикам отражает:

- ✓ Появление новых фондов
- ✓ Добавление объектов в действующие фонды
- ✓ Приток инвесторов



# Новые возможности в 2026 году

## Изменение законодательства на рынке коллективных инвестиций – драйвер развития ЗПИФ с коммерческой недвижимостью



### Переквалификация фондов

#### Расширение пула инвесторов

- Легальный механизм трансформации фонда
- Открытие фондов для неквалифицированных инвесторов
- Рост вторичной ликвидности паев
- Рециклинг капитала КИ

---

Фаза девелопмента — для квалифицированных инвесторов, фаза аренды — для широкого рынка




### Fund Administrator

#### Передача учета спецдепозитарию

- Консолидация учета имущества и расчета СЧА
- Снижение затрат на инфраструктуру УК
- Рост прозрачности операционной модели

---

Инфраструктура становится центром надежности и технологической интеграции



### Разные классы паев

#### Структурная реформа ЗПИФ

- Разные классы паев — разные права
- Модель «мажоритарий/миноритарий»
- Гибкость входа и выхода инвесторов
- Сложные инвестиционные пулы в одном фонде

---

ЗПИФ становится гибридом фонда и корпоративной структуры с высокой управляемостью

# Коммерческая недвижимость в ЗПИФ: ядро, стабильная зона и новый рост в 2026



## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Ядро ЗПИФ

Долгосрочный арендатор → предсказуемость денежных потоков

**New:** выход федеральных игроков e-commerce

## ОФИСЫ И ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Стабильный сегмент

- Сделки купли-продажи «корпоратами»
- Офисы А, гибкие пространства

**New:** переквалификация фондов позволит сохранить подобные ЗПИФ



## ГОСТИНИЦЫ И WELLNESS-КОМПЛЕКСЫ

### Активное развитие

Операторская модель → превращение потоков в стабильный финансовый актив

**New:** региональные и курортные проекты



**Более 25 лет** помогаем создавать **ЗПИФ**  
в любой точке РФ



[sales@specdep.ru](mailto:sales@specdep.ru)  
+7 (495) 252-32-32



Навигатор по созданию **ЗПИФ**  
с коммерческой недвижимостью