



Закрытое акционерное
общество

**«Успешная
управляющая
компания
Республики
Татарстан»**

(+7 843) 292-15-90

info@uukrt.ru

www.uukrt.ru

**ЗАКРЫТЫЕ
ПАЕВЫЕ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
ФОНДЫ
НЕДВИЖИМОСТИ**



Что такое **Закрытый Паевый Фонд** недвижимости?

ЗПИФ недвижимости – это

- удобный инструмент для долевого финансирования строительных проектов
- прозрачный и простой механизм инвестирования в недвижимость
- новый способ привлечения «длинных» денег от частных инвесторов
- эффективное средство для оптимизации налоговой нагрузки
- механизм создания альянсов для реализации крупных проектов

ЗАО «Успешная управляющая компания Республики Татарстан» предлагает юридическим лицам услуги по организации **закрытых Паевых Фондов недвижимости** для привлечения инвестиций в строительные проекты.

Закрытый ПИФ недвижимости - это обособленный имущественный комплекс, имеющий следующие характеристики:

- в доверительное управление ЗПИФ может передаваться помимо денежных средств и другое имущество;
 - владелец пая не имеет права требовать расторжения договора доверительного управления до истечения срока его действия;
 - владелец пая имеет право участвовать с Общем собрании владельцев инвестиционных паев фонда;
 - владелец пая имеет право на получение дохода, если это предусмотрено правилами фонда



Схема организации проекта



инвесторы



паи

ФОНД

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ



проект



застройщик

Долевое строительство – это наиболее **дешевый** и **эффективный** способ привлечения инвестиций в строительные проекты

Новый федеральный закон о долевом строительстве делает невыгодными для застройщика традиционные механизмы

Закрытый ПИФ недвижимости – новый перспективный механизм долевого финансирования

- Равноправие застройщика и вкладчика
- Возможность долгосрочного привлечения средств
- Невозможность досрочного расторжения договора пайщиком
- Возможность увеличения числа реализуемых проектов за счет экономии на налоговых издержках
- Возможность привлекать средства мелких инвесторов



ЗПИФ недвижимости – преимущества для инвестора



Пайщик является собственником имущества фонда

Инвестор становится одним из долевых собственников, имеющих право на долю в имуществе, составляющем ЗПИФ. Пайщик обладает не только обязательственными правами в отношении имущества ЗПИФН, которые удостоверяются паем, но и имущественными правами. А это свидетельствует о большей юридической защищенности интересов инвестора при инвестировании денежных средств или недвижимого имущества в паевой инвестиционный фонд.



Возможность получения дохода

Пайщики фонда могут контролировать действия управляющей компании и влиять на основные параметры фонда, участвуя в общем собрании пайщиков.



Информационная открытость

Правилами доверительного управления фондом можно предусмотреть возможность получения промежуточного дохода пайщиком.



Прозрачный институт фондового рынка

Наличие в инфраструктуре ЗПИФН обязательных договорных отношений со специализированным депозитарием, регистратором, независимым оценщиком и аудитором является надежным гарантом соблюдения прав инвесторов (пайщиков).



Контроль над инвестиционными процессами

Законодательством предусмотрена обязанность управляющей компании публиковать основные финансовые результаты деятельности по управлению активами ЗПИФН, что облегчает доступ к ней всем заинтересованным лицам.




ЗПИФ недвижимости – налоговые преференции



Налог на прибыль

- **ПИФ – это имущественный комплекс без образования юридического лица, поэтому на фонд не распространяются некоторые нормативные акты, касающиеся налогообложения.**

Паевые инвестиционные фонды **не являются** плательщиком НДС при осуществлении строительно-монтажных работ в случае, если они производятся для собственного потребления.



Налог на добавленную стоимость

В ныне существующей редакции главы 30 НК РФ упоминание о паевых инвестиционных фондах отсутствует. Плательщиками налога являются организации, то есть, юридические лица. Таким образом можно сделать выводы о намерениях законодателя не включать имущество, составляющее закрытый ПИФ, в состав подлежащей налогообложению. На текущий момент **оснований для уплаты налога на имущество закрытого ПИФа не возникает.**



Налог на имущество

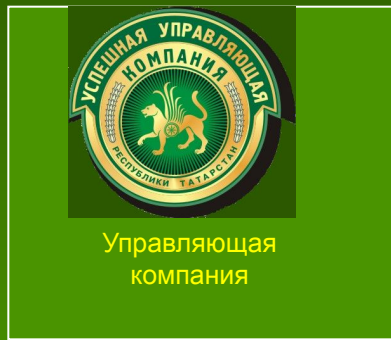
В соответствии с Налоговым кодексом, паевой инвестиционный фонд как имущественный комплекс без создания юридического лица **плательщиком налога на прибыль не является.** Таким образом, прирост имущества паевого инвестиционного фонда, в том числе в виде доходов от реализации и сдачи в аренду недвижимости, составляющей имущество фонда, налогом на прибыль **не должен облагаться.** Поскольку пай является ценной бумагой, то основания для уплаты налога на прибыль у пайщика – юридического лица возникают **лишь при погашении, реализации или обмене паев** в соответствии со ст. 280 НК РФ.

Сэкономленные на налогах средства остаются в фонде и могут быть реинвестированы в какие-либо проекты, они приумножают его имущество и увеличивают стоимость пая.



инвесторы

Поддача
заявления на
приобретение и
погашение паев



Управление



Уведомление
о приобретении
паев

Документы для
зачисления инвестору
паев

Ценные бумаги
и иное
имущество

Инвестирование

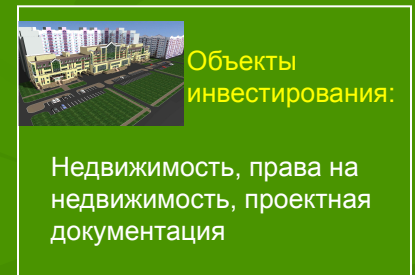
Изменение
стоимости
чистых активов

РЕГИСТРАТОР

Осуществляет ведение и хранение
реестра владельцев инвестиционных
паев

СПЕЦДЕПОЗИТАРИЙ

Хранит активы фонда, следит за
соблюдением управляющей
компанией актов ФСФР России и
правил фонда



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ

Осуществляет контроль над деятельностью управляющей компании,
регистратора, спецдепозитария, следит за обеспечением прав инвесторов



Пример реализации проекта через ЗПИФ

Юридическое лицо владеет зданием:

Площадь: 5000 кв. м.

Рыночная стоимость: 12 500 000 долл.

Валовой доход от сдачи здания в аренду: 2 500 000 долл. США ежегодно.

Связанные с управлением и технической эксплуатацией здания **расходы:** 200 000 долл.США

В случае управления зданием через **ООО**, доход, который до уплаты налогов составлял **2 300 000 долл.**, после налогообложения уменьшился на **717 000 долл.** и стал составлять **1 583 000 долл.**, в то время как управление зданием через **ЗПИФ** позволило избежать налогообложения и увеличить годовую прибыль на **342 000 долл.**

Чистая арендная плата \$/м2/год	500	2 500 000
Рыночная стоимость здания \$/м2	2 500	
Балансовая стоимость здания \$/м2	1 500	
	ООО	ЗПИФ
Валовый доход, \$	2 500 000	2 500 000
Расходы на управление недвижимостью, \$	200 000	200 000
Расходы на ЗПИФН (3%), \$	-	375 000
Доход до налогообложения, \$	2 300 000	1 925 000
Налог на имущество (2,2%), \$	165 000	
Налог на прибыль (24%), \$	552 000	
Чистый доход, \$	1 583 000	1 925 000
Разница, \$		+ 342 000



Контакты

г.Казань, ул. Четаева, 56
Телефон: (843) 517 55 55,
297 52 34, 292 15 90

e-mail: info@uukrt.ru

www.uukrt.ru