



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



Управляющая
компания

Управление



ЗПИФ

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



**Объекты
инвестирования:**

Недвижимость, права на
недвижимость, проектная
документация

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