

Основные тезисы доклада
«Использование механизма Закрытого
паевого инвестиционного фонда
недвижимости (ЗПИФН) для развития
жилого найма»

1. Возможности ЗПИФН
2. Налоговые преференции ЗПИФН
3. Защита прав пайщиков ЗПИФН - собственников недвижимости
4. Дополнительные возможности для собственников недвижимости – как владельцев инвестиционных паев ЗПИФН
5. Дополнительные возможности ЗПИФН для квалифицированных инвесторов
6. Использование ЗПИФН для развития жилого найма
7. Информация об УК «Свиньин и Партнеры»

- Налоговые преференции.
- Механизм защиты прав пайщиков - собственников недвижимого имущества.
- Удобный инструмент привлечения инвестиционных ресурсов для реализации проектов.
- Прозрачная система капитализации и управления имуществом Фонда, исключая нецелевое расходование средств Фонда.

- **Налоговые преференции по налогу на прибыль:**
 - текущий доход Фонда от сделок с имуществом Фонда **не облагается налогом на прибыль** (налогом на доходы физических лиц);
 - пайщик платит налог только при получении промежуточного дохода на пай или при продаже (погашении) паев;
 - пайщик имеет возможность реинвестировать полученный Фондом доход в реализацию новых проектов без налоговых потерь.
- В отношении недвижимого имущества, входящего в состав активов Фонда, подлежит оплате налог на имущество.
- За счет средств Фонда подлежит оплате земельный налог в отношении земельных участков, входящих в состав активов Фонда.
- Операции с имуществом Фонда подлежат налогообложению НДС в общем порядке. **При этом уплаченный НДС может быть предъявлен Фондом к вычету и получен из бюджета.**

Защита прав пайщиков ЗПИФН - собственников недвижимости



- **Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к Управляющей компании.**
- **Управляющая компания осуществляет доверительное управление имуществом Фонда исключительно в интересах пайщиков и строго в рамках закона "Об инвестиционных фондах".**
- **Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев Фонда.**
- **Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, обособляется от имущества Управляющей компании.**
- **Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, учитывается Управляющей компанией на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет.**

Защита прав пайщиков ЗПИФН - собственников недвижимости



Контроль за деятельностью Фонда:

- Со стороны пайщиков
- Со стороны Специализированного депозитария Фонда
- Со стороны Аудитора Фонда
- Со стороны Банка России
- Оценка имущества Фонда производится независимым оценщиком
- Учет прав на инвестиционные паи Фонда осуществляется специализированной организацией - Регистратором

Инвестиционный пай Фонда – является именной ценной бумагой

Инвестиционные паи свободно обращаются по окончании формирования паевого инвестиционного Фонда.

Инвестиционные паи могут быть допущены к торгам у организаторов торговли, что создает дополнительные возможности для владельцев паев:

- **Удобный инструмент привлечения инвестиционных ресурсов для реализации проектов в сфере недвижимости**
- **Удобный механизм для организации выхода инвестора из проекта на любой стадии его реализации**
- **Возможность привлечения «длинных» денег: пенсионных средств, средств пенсионных резервов, средств страховых компаний и страховых резервов.**

Дополнительные возможности ЗПИФН для квалифицированных инвесторов



Дополнительные возможности ЗПИФН для квалифицированных инвесторов:

- **Дополнительная возможность контроля за сделками с имуществом Фонда**
- **Расширен состав активов Фонда**
- **Снижены требования к структуре активов Фонда**
- **ЗПИФН для квалифицированных инвесторов может:**
 - выдавать за счет имущества Фонда займы;
 - привлекать в Фонд кредитные ресурсы.

Использование ЗПИФН для развития жилого найма позволяет:

- Снизить налоговое бремя инвестора, исключив налогообложение доходов от сдачи недвижимого имущества в аренду;
- Привлекать пенсионные средства, средства пенсионных резервов, средства страховых компаний и страховых резервов для строительства объектов недвижимого имущества, подлежащих сдаче в найм;
- Многоуровневая система контроля за операциями с имуществом Фонда служит защитой интересов пайщиков Фонда – собственников имущества, входящего в состав активов Фонда, исключая нецелевое расходование средств Фонда.

Преимущества использования ЗПИФН для развития жилого найма :

- ЗПИФН реализуют проекты в сфере жилой и коммерческой недвижимости уже более 10 лет;
- Управляющие компании ЗПИФН имеют штат квалифицированных специалистов для реализации инвестиционных и девелоперских проектов в сфере недвижимости;
- Неполная оплата паев ЗПИФН при формировании фонда, а также возможность проведения дополнительной эмиссии паев позволяет поэтапно осуществлять инвестирование строительных проектов, в т.ч. поэтапно закладывать в бюджет средства на реализацию проекта, и постепенно расширять практику внедрения институтов найма.

- Опыт управления ЗПИФ недвижимости - 10 лет.
- Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» зарегистрирована в 2003 году.
- 30.09.2003 года Управляющей компанией была получена лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.
- Первый ЗПИФ недвижимости под управлением ООО «УК «Свиньин и Партнеры» был зарегистрирован 05.12.2003 года.
- УК «Свиньин и Партнеры» первая в Северо-Западном округе провела регистрацию недвижимости в состав ЗПИФН.
- Под управлением УК «Свиньин и Партнеры» в настоящее время находится 5 закрытых паевых инвестиционных фондов, из которых 4 фонда - недвижимости.
- Общий объем средств в управлении УК «Свиньин и Партнеры» на 30.06.2013г. составляет 10,5 млрд. руб.

ООО «УК «СВИНЬИН И ПАРТНЕРЫ»

- Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00588 от 01.10.2008 года, предоставленная ФСФР России.
 - 195067, Россия, Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского., д.27, корп.2, литер А, Бизнес-центр «Карелия», офис 950
 - тел.: +7 (812) 324-05-24, факс: +7 (812) 320-14-65
 - E-mail: snv@svinin.ru; www.svinin.ru
- Инвестиционные паи фондов под управлением ООО «УК «Свиньин и Партнеры» ограничены в обороте, в связи с чем не допускается распространение информации о фондах, за исключением случаев ее раскрытия в соответствии с федеральными [законами](#). Информация о фондах, может предоставляться лицам, которым в соответствии с Федеральным [законом](#) "О рынке ценных бумаг" может предоставляться информация о ценных бумагах, предназначенных для квалифицированных инвесторов.
 - Получить подробную информацию о фондах и ознакомиться с Правилами, а также с иными документами, предусмотренными в Федеральном [законе](#) от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и Положении, утвержденном Приказом ФСФР РФ от 22.06.2005 N 05-23/пз-н, можно по вышеуказанному адресу.
 - Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай следует внимательно ознакомиться в правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.