

Основные тезисы доклада  
«Использование механизма Закрытого  
паевого инвестиционного фонда  
недвижимости (ЗПИФН) в строительной  
деятельности»

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 в строительной деятельности
7. Информация об УК «Свиньин и Партнеры»

- Налоговые преференции.
- Механизм защиты прав пайщиков - собственников недвижимого имущества.
- Удобный инструмент привлечения инвестиционных ресурсов для реализации проектов.
- Удобный механизм для организации выхода инвестора из проекта.

- **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.**

## 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**

## 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 в строительной деятельности позволяет:

- Снизить налоговое бремя, реинвестируя получаемую прибыль от строительства в реализацию новых проектов без налоговых потерь;
- Привлекать соинвесторов путем доп. эмиссии, покупки/продажи инвестиционных паев Фонда;
- Привлекать кредитные ресурсы как в состав Фонда, так и инвестору (пайщику) Фонда;
- Многоуровневая система контроля за операциями с имуществом Фонда служит защитой интересов пайщиков Фонда – собственников имущества, входящего в состав активов Фонда.

- ООО «УК «Свиньин и Партнеры» зарегистрировано в 2003 году
- 30.09.2003 года Управляющей компанией 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 Фонда.
- Под управлением УК «Свиньин и Партнеры» в настоящее время находится 5 закрытых паевых инвестиционных фондов, из них 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»

- 195067, Россия, Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского., д.27, корп.2, литер А
- Бизнес-центр «Карелия», офис 950
- тел.: +7(812) 329-12-97; +7 (812) 324-05-24
- факс: +7 (812) 320-14-65
- E-mail: [snv@svinin.ru](mailto:snv@svinin.ru); [www.svinin.ru](http://www.svinin.ru)