ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ

Инвестиции в строительство

Получение дохода

Защита инвестиционной недвижимости

Sandi

ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА (ЗПИФ) НЕДВИЖИМОСТИ

Паевой Инвестиционный Фонд (ПИФ) — обособленный имущественный комплекс, принадлежащий на праве общей долевой собственности его участникам (пайщикам)

ПИФ состоит из имущества и денежных средств, переданных в доверительное управление пайщиками фонда, при условии объединения с активами других пайщиков.
Фонд получает прибыль по результатам доверительного управления. Право инвестора в доле собственности фонда удостоверяется ценной бумагой — инвестиционным паем

ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ

- ЗПИФ не является юридическим лицом
- Соответствие активов ЗПИФ требованиям законодательства контролируют специализированный депозитарий и Банк России, на основании данных официальной отчётности ЗПИФ
- Сделки с имуществом ЗПИФ совершаются по стоимости, согласованной независимым оценщиком
- ПДУ предусматривают срок функционирования ЗПИФ не менее 3-х и не более 15-ти лет
- Имущество, внесённое в ЗПИФ принадлежит пайщику на праве долевой собственности
- По окончании срока работы ЗПИФ имущество Фонда реализуется и полученные средства направляются на погашение паёв

ЗПИФ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Фонд создаётся для инвестиций в жилую недвижимость, в том числе на этапах проектирования и начального строительства, с последующей реализацией построенных объектов на вторичном рынке

Сделки с активами Фонда, в том числе недвижимостью, могут осуществляться пайщиками, посредством реализации инвестиционных паёв

УПРАВЛЕНИЕ ЗПИФ

01 **Управляющая компания (УК)** осуществляет управление имуществом, составляющим ЗПИФ, в соответствии с Правилами Доверительного Управления (ПДУ), включающими в себя Инвестиционную декларацию.
Правила подлежат согласованию и регистрации в Банке России

02 **ПДУ Фонда** содержат норму о наличии Инвестиционного комитета пайщиков, который рассматривает и одобряет сделки с активами Фонда

03 **Пайщиками** могут быть квалифицированные инвесторы

ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ФОНДА

БАНК РОССИИ
контролирует деятельность Фонда

УК
управляет активами Фонда

СПЕЦДЕПОЗИТАРИЙ
учитывает и контролирует активы Фонда

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД
аккумулирует активы для инвестирования и хранения

СПЕЦРЕГИСТРАТОР
ведёт учёт пайщиков и количества паёв Фонда

АУДИТОР
проверяет и утверждает отчётность Фонда

ОЦЕНЩИК
оценивает инвестируемое в Фонд имущество

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМИТЕТ ПАЙЩИКОВ
утверждает ключевые решения и сделки в рамках управления активами Фонда

ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ЗПИФ

ОБЪЕКТЫ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
(КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ, ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ,
ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И СКЛАДСКИЕ СООРУЖЕНИЯ)

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

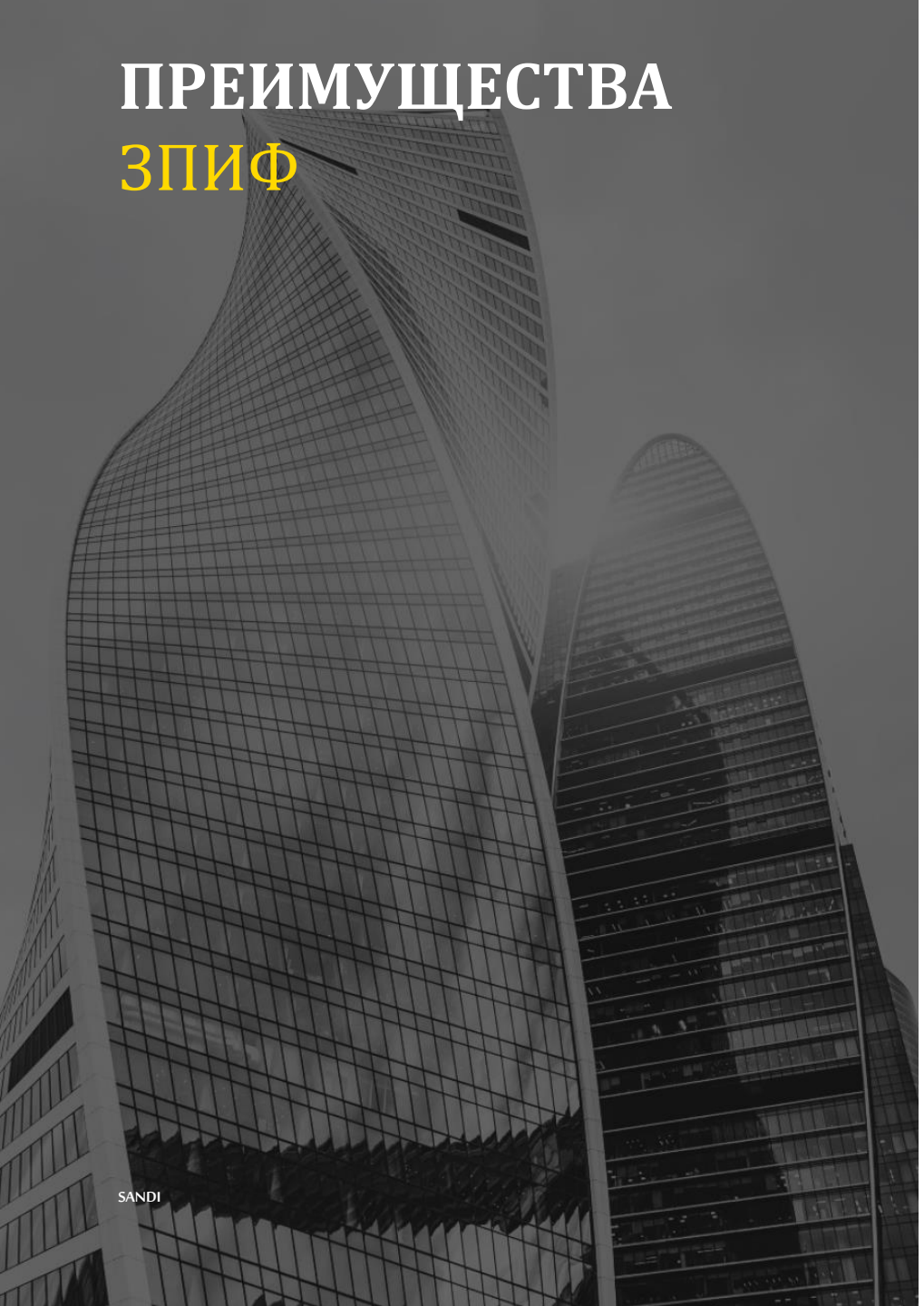
ЗПИФ

ЦЕННЫЕ БУМАГИ

ДОЛИ В УСТАВНЫХ КАПИТАЛАХ КОМПАНИЙ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

ПРЕИМУЩЕСТВА ЗПИФ



СТРУКТУРА ЗПИФ ПОЗВОЛЯЕТ:

- Не раскрывать реального собственника
- Покупать и продавать объекты недвижимого имущества путём купли-продажи паёв
- Структурировать инвестиции в недвижимость
- Привлекать дополнительное финансирование для реинвестирования проектов
- Создать прозрачные для инвесторов и одновременно закрытые от внешнего окружения структуры: владения недвижимым имуществом, финансовыми активами, ценными бумагами, управления бизнесом
- Защитить активы собственника от недружественных поглощений и рейдерских захватов

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЗПИФ

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости является наиболее эффективным, защищённым и прозрачным механизмом инвестиций в объекты жилой и коммерческой недвижимости

У ВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ВСЕХ КАТЕГОРИЙ ИМЕЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МОДЕЛЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПАЕВЫХ ФОНДОВ

Инициаторам строительно-инвестиционных проектов, физическим и юридическим лицам, осуществляющим куплю-продажу объектов жилой недвижимости (квартир, апартаментов, домов, таунхаусов) мы предлагаем рассмотреть возможность проведения сделок с использованием преимуществ ЗПИФ

Порядок инвестирования и управления активами Фонда регулируется законодательством Российской Федерации. Сделки одобряются Инвестиционным комитетом пайщиков. Структура активов Фонда контролируется Специализированным депозитарием и Банком России на постоянной основе

ЗПИФ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Проведение сделок купли-продажи жилой недвижимости в рамках ЗПИФ позволяет произвести реструктуризацию активов пайщиков

Структура ЗПИФ позволяет совершать сделки без официальной смены собственника

В государственном реестре недвижимого имущества владельцем будет значится ЗПИФ

КЛЮЧЕВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ЗПИФ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

- Денежные средства, полученные Фондом от продажи недвижимого имущества, могут быть реинвестированы в новые проекты
- Отсутствуют дополнительные налоговые расходы для пайщиков и УК: сделки с объектами жилой недвижимости не облагаются НДС
- ПДУ могут содержать норму о периодических выплатах пайщикам по результатам работы Фонда
- Отчётность Фонда для квалифицированных инвесторов направляется каждому пайщику отдельно, но не публикуется, и не раскрывается для доступа третьим лицам

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ПАЙЩИКИ ФОНДА

- Владельцы жилой недвижимости и инвесторы, обладающие статусом квалифицированного инвестора — резиденты и нерезиденты Российской Федерации

ПАЙЩИКИ НЕРЕЗИДЕНТЫ

- Законодательством Российской Федерации не предусмотрено ограничений по приобретению нерезидентами инвестиционных паёв
- Налоговым агентом для всех пайщиков, в том числе нерезидентов, является Управляющая Компания Фонда

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЗПИФ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

- Нотариальное удостоверение сделок
- Возможность вступления в право собственности путём покупки паёв на вторичном рынке
- Отсутствие репутационных рисков, связанных с бенефициарным владением
- Контроль деятельности и структуры ЗПИФ Банком России

ООО «САНДИ»

Адрес

г. Москва, Пресненская наб., д.10,
стр. 2, этаж 18,
апарт. 171

Телефон

+ 7 (495) 970 77 21

E-mail

info@sandi13.com

Sandi