



**движение
капитала**

**Строительство жилья с
использованием закрытого
паевого инвестиционного
фонда**

(ЗПИФ)



Что такое ЗПИФ

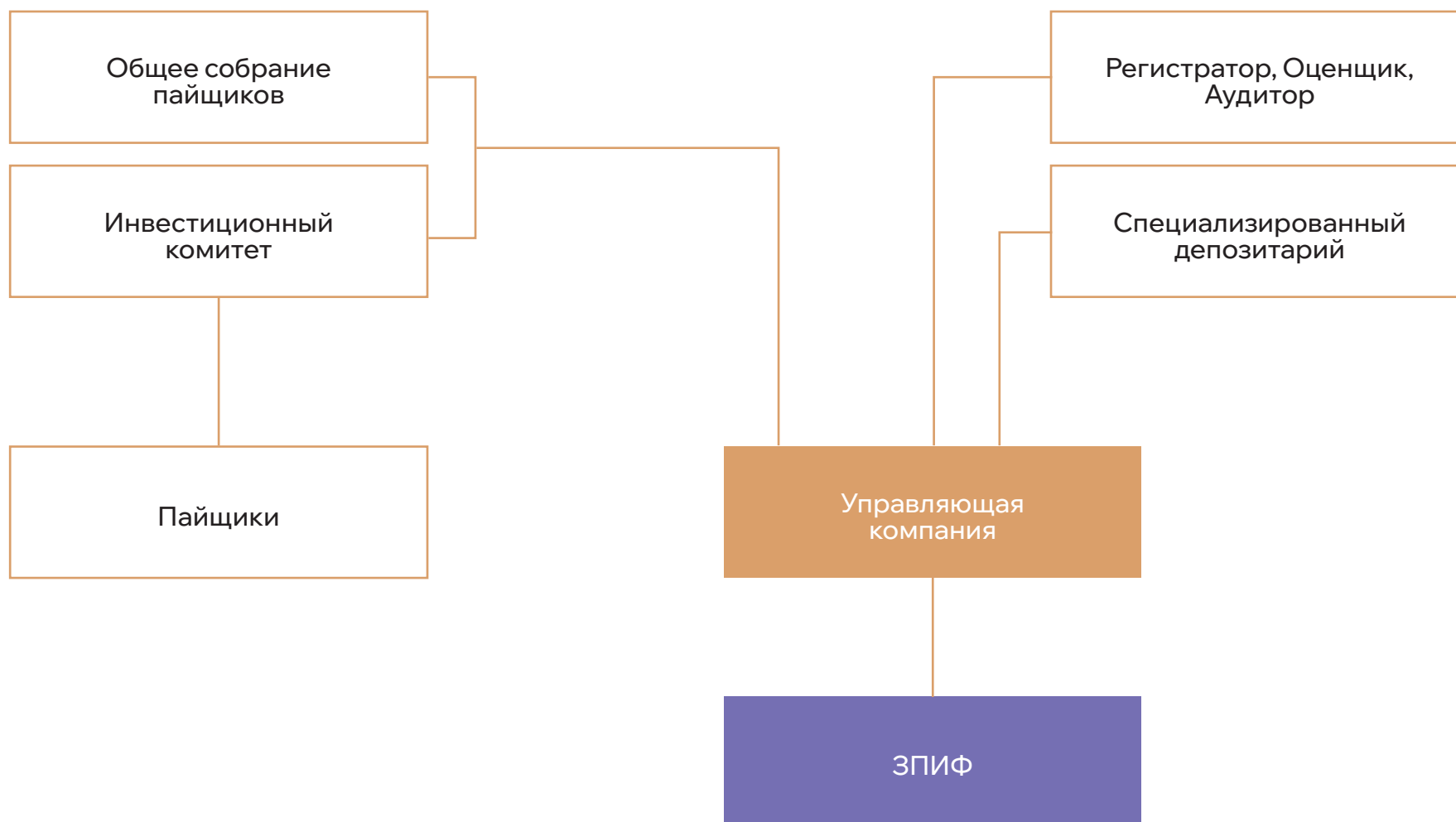
- ЗПИФ - это имущество. Способ владения любой собственностью. Точно так же, как иногда целесообразнее купить автомобиль на юрлицо, точно так же само юрлицо (или самолёт, или торговый центр) удобнее оформить на ЗПИФ. И владеть уже **закрытым паевым инвестиционным фондом**.
- ЗПИФ может находиться в вашей единоличной собственности или в долевой собственности нужного круга людей.
- Управлять вашей собственностью вы сможете с помощью проведения общих собраний или инвестиционных комитетов.



Почему ЗПИФ?

- Высочайшая степень анонимности и конфиденциальности. Имущество, оформленное на фонд, практически невозможно “пробить”.
- Защищённость. Имущество, переданное в фонд, нельзя взыскать. Фонд не отвечает по долгам управляющей компании и не разделяет её рисков.
- Большая экономия на налогах. Налог на прибыль - ноль. Её можно реинвестировать на протяжении всего проекта.
- Удобство владения. Особенно если речь идёт о совместном владении и коллективных инвестициях.

Управление ЗПИФ



ЗПИФ для квалифицированных инвесторов

Это особая разновидность ПИФов. Их пайщиками не могут стать обычные люди, только так называемые “квалифицированные инвесторы”.

Такие ЗПИФы имеют значительные преимущества. Например, позволяют:

- создавать Инвестиционный комитет Фонда и вводить в его состав нужных людей. Этот комитет согласовывает сделки с активами Фонда или, например, порядок голосования на общих собраниях участников тех компаний, которые контролирует Фонд.
- привлекать займы и кредиты, например под залог активов Фонда.
- давать займы, будь то инвестиции или использование свободных средств Фонда.
- расширить инвестиционную декларацию новыми инструментами. Например, ЗПИФ недвижимости для квалифицированных инвесторов может инвестировать в строительство посредством заключения инвестиционных контрактов или подрядных договоров.
- ограничить раскрытие информации о фонде. Информация и отчётность ЗПИФ для квалифицированных инвесторов не публикуется.

Как получить статус квалифицированного инвестора.

Объем активов: общий объем ценных бумаг, производных финансовых инструментов, денег на счетах и во вкладах, а также на обезличенных металлических счетах - от 12 миллионов рублей*

или

Сделки: сделки с ценными бумагами и производными финансовыми инструментами в совокупном объёме от 6 млн ₽ за последний год, в среднем не реже 10 раз в квартал и 1 раза в месяц

или

Образование: наличие высшего экономического образования или специализированных финансовых аттестатов и сертификатов

*с 1 января 2026 года — от 24 млн рублей.



Предложение для девелоперов и инвесторов.

Строительство с ЗПИФ

Что мы предлагаем:

Упаковка строительного бизнеса или инвестиционного проекта в ЗПИФ. Имуществом управляет не напрямую собственник, а Управляющая компания - доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом (УК ДУ ЗПИФ). Собственник (или собственники) владеет и управляет ЗПИФом, контролируя действия УК ДУ ЗПИФ.



Преимущества ЗПИФ для строительного бизнеса:

у ЗПИФ нет налога на прибыль

в ООО или АО распределить чистую прибыль можно только после утверждения финансовой отчётности, промежуточного или годового баланса, и уплаты налога 25%. В ЗПИФ выплачивать пайщикам доход можно хоть каждую неделю. Сроки выплаты дохода определяет сам ЗПИФ - их согласовывают пайщики и вносят в правила доверительного управления фонда.

Участники бизнес-схемы

01

УК ДУ ЗПИФ комбинированный (или ЗПИФ недвижимости) - владелец земельного участка, передающий его в собственность Застройщику

02

Собственники - владельцы инвестиционных паёв ЗПИФ

03

Застройщик - юридическое лицо, имеющее права на земельный участок, обеспечивающее на нём весь комплекс проектных, изыскательских и строительных мероприятий и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для постройки на этом участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство

04

Генеральный подрядчик - организация, обеспечивающая строительство объекта недвижимости по договору строительного подряда

05

Участники долевого строительства - физические и юридические лица, приобретающие жилье на этапе до завершения строительства.

Этапы формирования

01

При формировании комбинированного ЗПИФ (или ЗПИФ недвижимости) владельцы инвестиционных паев передают земельный участок, предназначенный для строительства, в фонд.

02

УК ДУ ЗПИФ заключает договор купли-продажи земельного участка с отсрочкой платежа с Застройщиком.

03

Застройщик в плановом порядке получает разрешение на строительство, организует его через Генерального подрядчика, привлекает средства по договору долевого участия в строительстве

04

Цена покупки земельного участка формируется так, чтобы оптимизировать прибыль застройщика (доход от продажи квартир перераспределяется между застройщиком и ЗПИФ на налогооблагаемый и не облагаемый налогом на прибыль).

05

Застройщик реализует квартиры, налоговая база уменьшается на расходы на покупку земельного участка, ЗПИФ получает не облагаемый доход по договору купли-продажи земельного участка.

Оптимизация

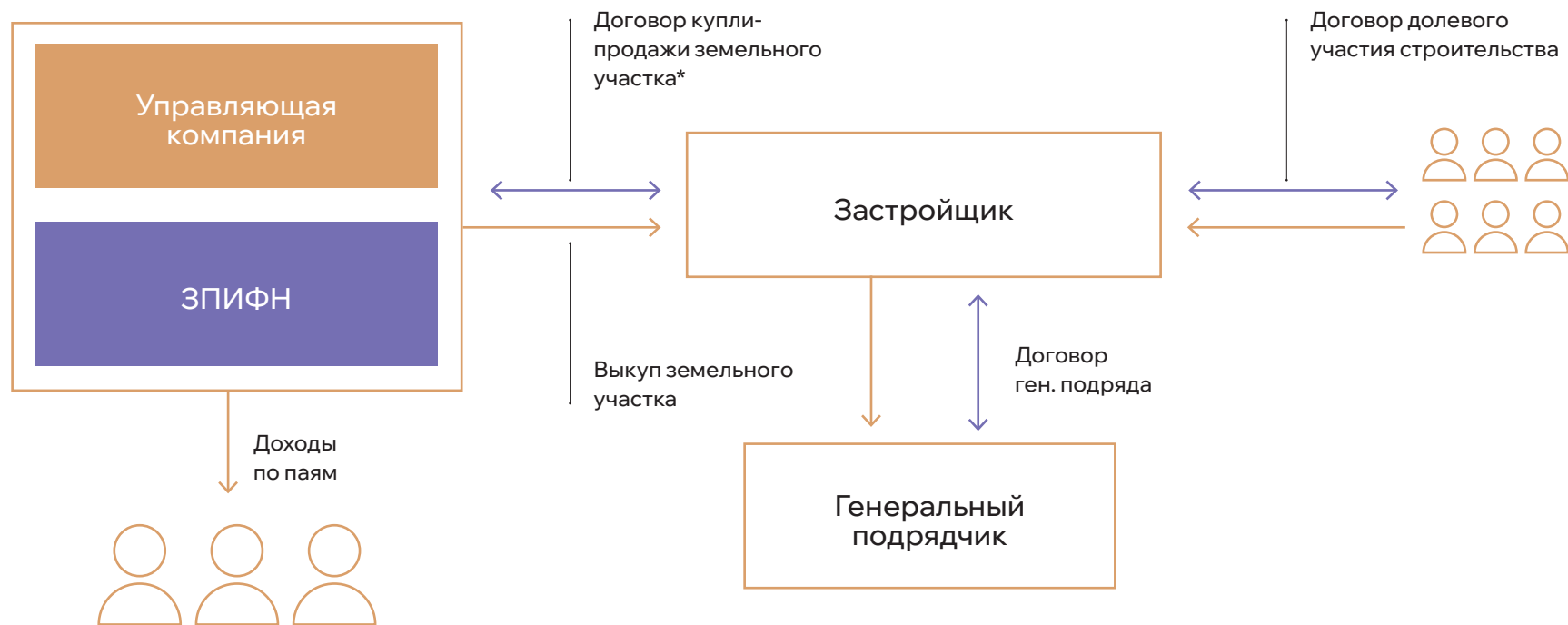
Создается возможность для законной оптимизации налоговой базы Застройщика.

Пайщики могут инвестировать доход в следующие проекты или получить инвестиционный доход за вычетом НДФЛ (15%)

Безопасность

- Имущество ЗПИФа не подлежит взысканию - ни по долгам УК, ни по долгам владельцев паёв.
- Возможность наделить паями бенефициаров бизнеса, сохраняя их конфиденциальный статус. Информация о владельцах паёв не является публичной, делая статус владельца паёв весьма привлекательным.
- Доход по паям (или их ликвидационную стоимость) владелец пая получает без промежуточного налогообложения.

Безопасность



* Цена покупки формируется так, чтобы оптимизировать прибыль застройщика.
Договором предусматривается отсрочка платежа

! В ЗПИФ при формировании передается земельный участок

Получение дохода пайщиком

- Пай - это актив, у которого есть цена и прибыльность.
- Его можно погасить, можно продать дороже первоначальной цены.
- Можно владеть и получать регулярные выплаты в виде промежуточного дохода, распределяемого фондом.
- Налог на эти доходы такой же как на доходы от операций с ценными бумагами. До 2 400 000 рублей - 13%, свыше этой суммы - 15%.



Почему наша компания

Порог входа

«Гиганты» рынка ЗПИФ, такие как АО «Сбер Управление Активами», УК «АЛЬФА КАПИТАЛ» не работают с «индивидуальными (семейными) пифами», порог входа у них достаточно высокий, в фонде много пайщиков, и к управлению имуществом пайщик, как правило, не допускается.

Наш порог входа минимальный – от 25 000 000 рублей, ЗПИФ мы формируем конкретно под Ваш бизнес. Вы можете быть единственным пайщиком и полностью контролировать бизнес-процессы ЗПИФ через инвестиционный комитет.

Ресурсы и экспертиза

Создание ЗПИФ под собственные активы, будь то упаковка существующих активов или новый инвестиционный проект - это фактически найм нашей Управляющей компании, которая не только обеспечит чёткое и выверенное оформление всех документов и процедур. Управляющая компания фактически возьмёт на себя все процессы и операции и создаст комфортные условия для контроля и управления со стороны владельца активов/паёв.



Спасибо за внимание!

123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ
Пресненский, ул. Заморенова, д, 12, стр. 1
Телефон +7 (862) 555-13-74

Лицензия Банка России 21-000-1-01083
от 26.10.2023 г.
ОГРН 1222300056439 ИНН 2366038169