



**Финам**



В начале 2024 года Президент Владимир Путин поручил модернизировать налоговую систему России. С введением прогрессивной системы налогообложения и повышением ставок НДФЛ и налога на прибыль бизнеса, перед всеми нами встает важный вопрос:

## **Как уберечь свои активы и минимизировать налоговую нагрузку в условиях новой налоговой реформы?**

Мы в ООО "УК «Финам Менеджмент»" предлагаем вам инновационное решение — создание закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ).

С помощью ЗПИФ вы сможете:



Легально снизить налоговую нагрузку для бизнеса и физических лиц.



Защитить свои активы от взысканий и структурных изменений.



Максимизировать прибыль через эффективное управление и оптимизацию бизнес-процессов.

# Что такое ЗПИФ?

Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) — это имущественный комплекс, находящийся в общей долевой собственности физических или юридических лиц. Управление фондом осуществляется управляющей компанией (УК) в интересах инвесторов.

## Управление фондом

Профессиональная управляющая компания.

## Цель

Защита и приумножение инвестиций.

## Активы

Денежные средства и другие виды имущества (например, недвижимость).

# Инвестиции в ЗПИФ

В активы ЗПИФ можно передать как денежные средства, так и другое имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией, например, недвижимость или имущественные права на неё.

Управляющая компания управляет фондом в соответствии с правилами доверительного управления.

Часто инвестиционные решения согласовываются с собственником, что гарантирует соблюдение его интересов.

Пайщики фонда могут влиять на деятельность фонда через общие собрания или инвестиционные комитеты.

# Преимущества ЗПИФ для инвесторов

ЗПИФ предоставляет разнообразные возможности и преимущества для инвесторов:

## Снижение налоговой нагрузки

Реализуйте инвестиционные проекты с минимальными налоговыми обязательствами.

## Долевое финансирование

Привлекайте партнеров и распределяйте риски через совместное финансирование.

## Бизнес-реорганизация

Прозрачное управление и справедливое распределение доходов среди бенефициаров.

## Защита собственности

Надежная многоуровневая юридическая защита активов фонда.

## Преимущества ценных бумаг

Высокая ликвидность, удобство в обращении и возможность включения в котировальный список бирж.

С ЗПИФ вы сможете эффективно управлять и защищать свои инвестиции, адаптируясь к новым экономическим условиям.

# Дополнительные преимущества ЗПИФ

## Освобождение от налога на прибыль

Реинвестируйте прибыль без налогообложения на протяжении всего проекта.

## Защита активов

На имущество, переданное в фонд, не может быть обращено взыскание.

## Независимость от долгов УК

Фонд не отвечает по долгам управляющей компании и не несет рисков её банкротства.

## Единый правовой статус недвижимости

Объекты недвижимости получают единый правовой статус, что упрощает управление.

## Разделение владения

Инвесторы могут совместно владеть недвижимостью через фонды.

## Централизованное управление

Эффективное управление активами через управляющую компанию.

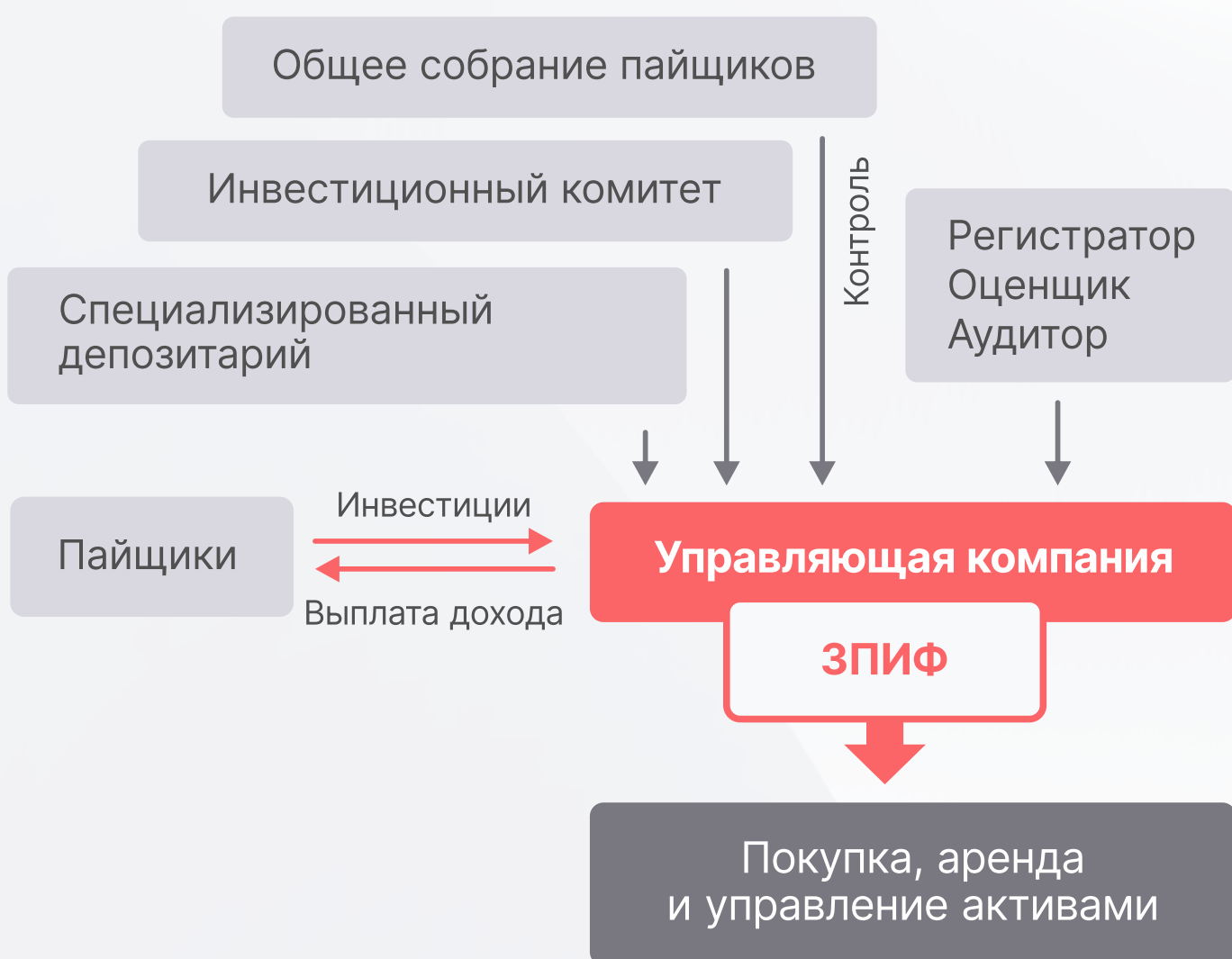
## Защита интересов инвесторов

Надежная защита ваших интересов на всех уровнях.

## Анонимность

Уверенность в конфиденциальности владения активами через фонд.

# Участники управления ЗПИФ



## Управляющая компания (УК)

- Принимает инвестиционные и хозяйственные решения от имени фонда.
- Осуществляет юридическое и финансовое сопровождение деятельности фонда.

## Специальный депозитарий

- Ведет учет имущества ЗПИФ.
- Контролирует деятельность управляющей компании.

## Специальный регистратор

- Ведет реестр владельцев инвестиционных паев фонда.

## Оценщик

- Проводит оценку активов фонда в случаях, установленных Банком России.

## Аудитор (может отсутствовать в комбинированных фондах)

- Проводит финансовый аудит деятельности фонда.

# Права пайщиков (контроль)



# Права пайщиков (получение дохода)

Пайщики ЗПИФ имеют несколько возможностей для получения дохода:

## Увеличение стоимости пая:

→ Пайщики могут продать или погасить паи по более высокой стоимости, чем первоначальная цена, и получить прибыль.

## Выплата промежуточного дохода:

→ Пайщики могут получать регулярные выплаты в виде промежуточного дохода, распределяемого фондом.

# Категории ЗПИФ

Существует четыре категории закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ), определенных указанием Банка России № 4129-У:

## 1. Фонд финансовых инструментов:

- Инвестирует в активы, допущенные к организованным торгам, ценные бумаги и производные финансовые инструменты.
- Доступен только для квалифицированных инвесторов.

## 2. Фонд рыночных финансовых инструментов:

- Инвестирует в активы, допущенные к организованным торгам.
- Паи могут быть приобретены любыми лицами.

## 3. Фонд недвижимости:

- Инвестирует в объекты недвижимости, права аренды и имущественные права по договорам долевого участия в строительстве.
- Может быть фондом для всех категорий инвесторов или только для квалифицированных инвесторов.

## 4. Комбинированный фонд:

- Инвестирует в любые активы, за исключением денежных средств.
- Доступен только для квалифицированных инвесторов.

# Фонды недвижимости. Варианты использования



## Рентные ЗПИФ

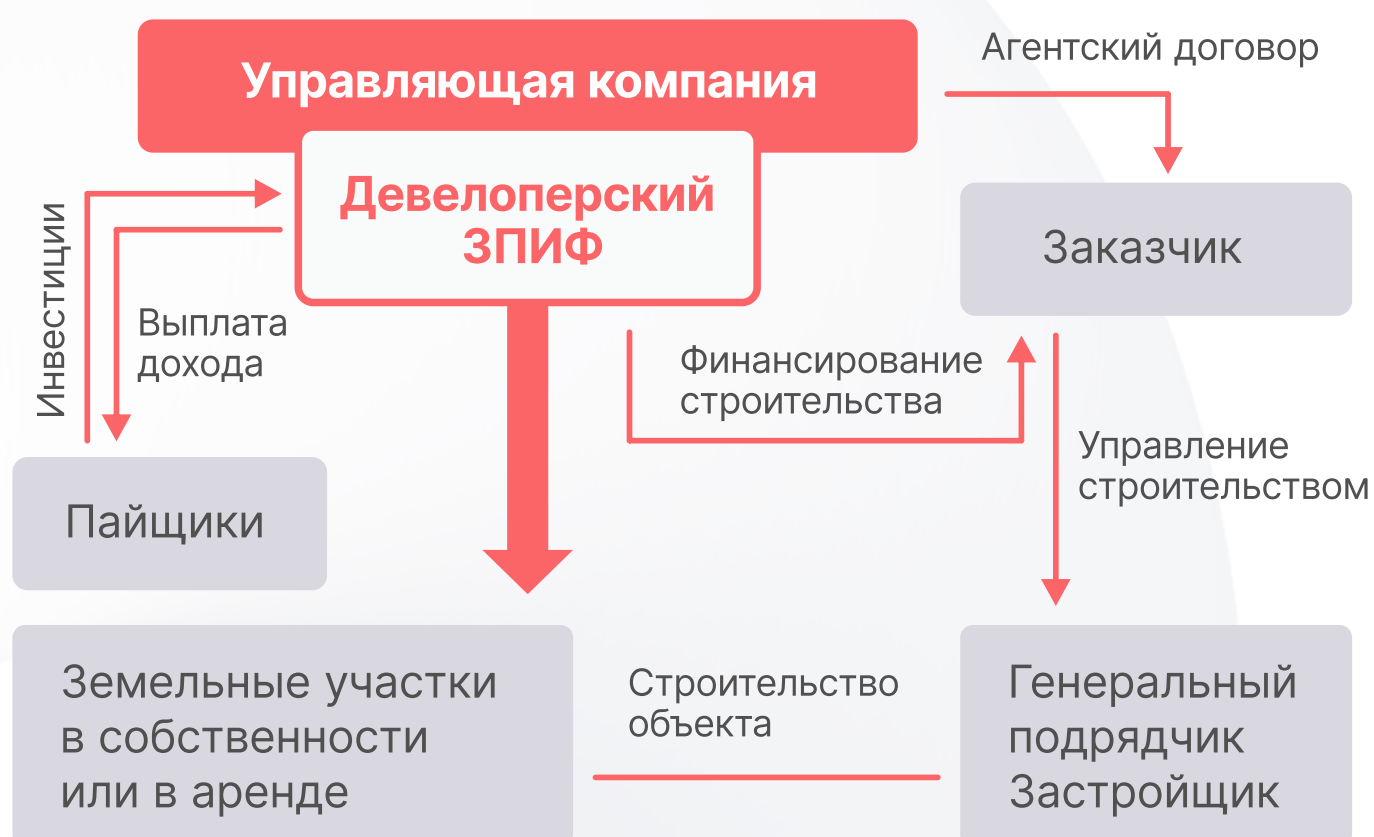
### Назначение:

→ Эксплуатация коммерческой или производственной недвижимости через сдачу в аренду.

### Преимущества:

- **Повышение эффективности:** Оптимизация использования недвижимости и аккумуляция средств для новых приобретений.
- **Оптимизация бизнес-процессов:** Улучшение операционной эффективности и многоуровневая защита прав инвесторов.
- **Доход от аренды:** Регулярный доход от арендных платежей.

# Комбинированные фонды. Варианты использования



## Девелоперский ЗПИФ

### Назначение:

→ Финансирование строительства коммерческой недвижимости.

### Преимущества и возможности:

- **Оптимизация бизнес-процессов:** Улучшение управления проектами и многоуровневая защита.
- **Гибкость участия:** Возможность участия и выхода из проекта на различных этапах.
- **Отсутствие налога на прибыль:** Реинвестирование прибыли в новые проекты без налоговых обязательств.

# Какие активы могут входить в ЗПИФ?

Вид актива	Фонд для квал. инвесторов	Фонд для любых инвесторов
Жилые помещения	Может	Может
Нежилые помещения и здания	Может	Может*
Сооружения инженерной инфраструктуры	Может	Может*
Земельные участки	Может	Может
Права аренды	Может	Может
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве	Может	Может
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство на участке фонда	Может	Не может
Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости после завершения его строительства	Может	Не может
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости	Может	Не может
Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости	Может	Не может

\* С дополнительными требованиями к оценщику

# Какие расходы могут нести ЗПИФ?

Вид расхода	Фонд для квал. инвесторов	Фонд для любых инвесторов
Страхование недвижимости	Может	Обязательно
Содержание и охрана объектов	Может	Может
Благоустройство участка	Может	Может
Улучшение объектов	Может	Может
Снос зданий и сооружений	Может	Не может
Участие в конкурсах (аукционах)	Может	Не может
Реклама	Может	Может
Подключение к коммуникациям	Может	Не может
Технический и авторский надзор	Может	Не может
Прокладка инженерных сетей	Может	Не может
Обследование техсостояния	Может	Может
Инженерно-изыскательские работы	Может	Не может

# Иные требования к ЗПИФ

Требование	Фонд для квал. инвесторов	Фонд для любых инвесторов
Минимальная стоимость пая	Любая	300 тыс. ₽
Возможность дробления паев	Возможно	Невозможно
Требования к оценщику	Стандартные	Выручка от договоров на проведение оценки объектов недвижимости не менее 100 млн ₽ за год
Кто может приобретать паи	Только квалифицированные инвесторы	Любые инвесторы
Сделки с паями (купля/продажа/дарение/залог)	Должны проводиться через брокера	Могут проводиться как с участием брокера, так и без
Реклама паев фонда	Невозможно	Возможно

# Спасибо за внимание!

Мы приглашаем вас воспользоваться возможностями, которые предоставляет создание закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ) с ООО "УК «Финам Менеджмент»". Наш опыт и профессионализм помогут вам:



Эффективно защитить и приумножить ваши активы.



Минимизировать налоговую нагрузку в условиях новой налоговой реформы.



Получить стабильный доход и максимизировать прибыль.

**Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации и начала сотрудничества:**

**+7 (495) 796-93-88** (доб. 2131)

**8-800-200-44-00** (доб. 2131, бесплатно по России)

**+7 (495) 796-93-89** (факс)

**[www.finam.ru](http://www.finam.ru)**



**Финам**