Регион Инвест

Использование ЗПИФ для инвестиций в недвижимость

2021

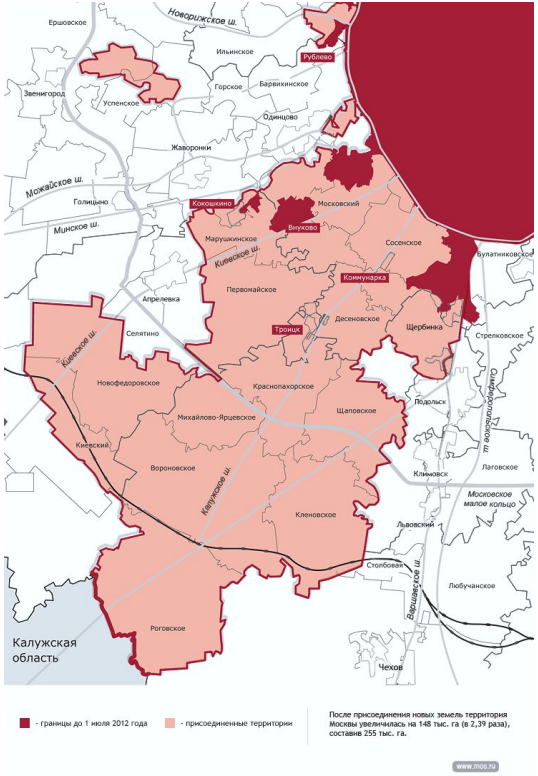
Содержание

- Рынок недвижимости Москвы 3
- Перспективные сегменты 4
- Основные формы инвестиций 5
- Свойства ЗПИФ 6
- Создание и работа ЗПИФ 7
- Приобретение объекта через ЗПИФ 8
- Управление объектом и выход из проекта 9
- Реальный объект. Торгово-офисный центр 10
- Экономика проекта. Пример 11
- Выводы 12

Рынок недвижимости Москвы

Рынок недвижимости является одним из наиболее активных секторов экономики.

- **Торговая недвижимость**
  - широкий спектр предложений - возможность создания портфеля из небольших и крупных объектов – ТЦ, ТРЦ, Street Retail
  - высокий уровень заполняемости снизился в период пандемии
- **Офисная недвижимость** – большое предложение, но мало качественных недорогих объектов, спрос ограничен из-за пандемии
- **Логистические центры** – большие перспективы, недостаток предложения, растущая деловая активность
- **Гостиничная недвижимость** – невысокая доходность и необходимость привлечения оператора для управления
- Ограниченные возможности строительства в Москве выталкивают **инвестиции в «новую» Москву и Московскую область**



Перспективные сегменты

Некоторые сегменты имеют хороший потенциал роста и привлекают интерес частных инвесторов, давая возможности заработать:

- стрит-ритейл - коммерческая недвижимость, расположенная на первых этажах многоквартирных домов;
- реализуемая на торгах недвижимость;
- складская и логистическая недвижимость;
- земельные участки под строительство.

Инвестиции в недвижимость можно довольно широко диверсифицировать

- по типам - торговая, офисная, логистическая, гостиничная и другая
- по видам - готовые или строящиеся проекты
- по расположению - Москва и МО, С.-Петербург, регионы России.

Основные формы инвестиций

- Для работы с недвижимостью используются традиционные правовые формы:
  - ООО, принадлежащее физическому лицу (ФЛ), группе ФЛ или нерезиденту
  - Индивидуальный предприниматель (ИП);

- Активно используются закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ), работающие с недвижимостью уже более 15 лет.
  В 2000-х это были ЗПИФ недвижимости и рентные ЗПИФ с множеством ограничений, сейчас – Комбинированные ЗПИФ, предоставляющие широкие возможности для владельцев и управляющих при работе с недвижимостью;

- Новая форма - Инвестиционное товарищество (ИТ) пока не очень распространена.

Существующих возможностей достаточно для эффективной работы с недвижимостью.

Свойства ЗПИФ

Сущность и свойства ПИФ

- ПИФ (паевой инвестиционный фонд) - имущественный комплекс без образования ЮЛ, управляемый поднадзорной Банку России Управляющей компанией (УК) с лицензией. ПИФ не является плательщиком налога на прибыль;
- Владельцы ПИФ имеют в собственности паи - ценные бумаги;
- Действия Управляющей компании по распоряжению активами ПИФ подчиняются требованиям законодательства и Банка России;
- Действия УК в ЗПИФ могут быть ограничены необходимостью их согласования с Инвестиционным комитетом (ИК) и Общим собранием владельцев паев.

Особенности комбинированного ЗПИФ

- Широкая инвестиционная декларация - в состав активов фонда можно приобретать практически любое не ограниченное в обороте имущество;
- Активы, приобретаемые в фонд не должны быть заложены;
- Пайщиком такого ЗПИФ может быть только квалифицированный инвестор.

Создание и работа ЗПИФ

- При создании ЗПИФ в состав его активов передаются денежные средства, необходимые для покупки объектов и функционирования ЗПИФ (расходы на обслуживание фонда и имущественные налоги);
- ЗПИФ может формироваться имуществом;
- УК распоряжается имуществом ЗПИФ и выполняет:
  - подготовку сделок и согласование условий с Инвестиционным комитетом и Специализированным депозитарием,
  - созыв и проведение собраний пайщиков,
  - участие в торгах и заключение сделок (подписание и обмен документами),
  - регистрационные действия и, при необходимости,
  - претензионно-исковую работу;
- С предложениями о совершении сделок могут выступать и владельцы паев.

Приобретение объекта через ЗПИФ

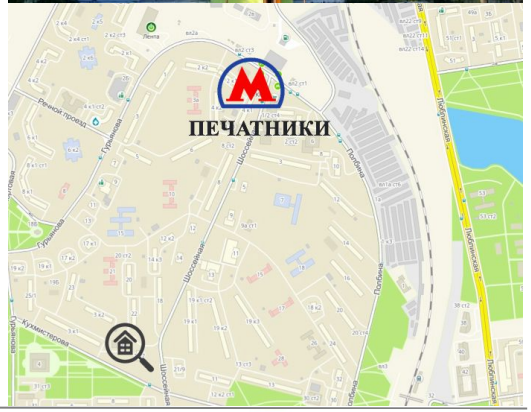
Этапы инвестиционного процесса	Действия УК
Определение целей и параметров инвестирования	Подготовка и согласование Правил доверительного управления фонда (ПДУ) со Специализированным депозитарием (СД)
Определение порядка выплат инвесторам	Внесение условий и порядка выплат в ПДУ
Поиск и экспресс-анализ проектов	Участие УК в анализе при необходимости
Рассмотрение на инвестиционном комитете (ИК). Принятие решения о начале Due Diligence (DD)	Организация и проведение ИК. Фиксация и направление итогов ИК в СД
Проведение DD (коммерческий, юридический, финансовый, строительный аудит)	Подготовка договоров с консультантами, аудиторами и оценщиками. Оценщик и аудитор должны быть включены в ПДУ
Независимая оценка объекта	Получение и предоставление отчета об оценке в СД
Принятие решения о покупке объекта	УК получает решение ИК о покупке (конкретный объект по определенной цене) и согласовывает со СД

Управление объектом и выход из проекта

Заключение сделки по покупке объекта	Подготовка, заключение и регистрация договора купли-продажи (ДКП) объекта в Росреестре
Управление объектом	Заключение договоров с брокером и управляющей недвижимостью компанией. Решения о заключении договоров согласовываются УК со СД.
● Управление пулом арендаторов, получение арендной платы (Property management)	● Заключение договоров с арендаторами. Получение арендной платы в состав ЗПИФ.
● Техническое управление (Facility management)	● Оплата эксплуатационных расходов из ЗПИФ по согласованию со СД
Выплата дохода (дивидендов) инвесторам	Выплата промежуточного дохода пайщикам согласно ПДУ
Выход из проекта (продажа)	УК выносит решение на ИК и уведомляет о решении СД. Подготовка и согласование ДКП со СД. Заключение и регистрация ДКП в Росреестре
Окончательные расчеты с инвесторами	Прекращение фонда. Погашение кредиторской задолженности ЗПИФ перед контрагентами. Погашение паев - выплаты пайщикам.

Реальный объект. Торгово-офисный центр

- **Расположение объекта**
  - г. Москва, ЮВАО, район Печатники (население более 74 тыс. чел.)
  - М. Печатники - 750 м, ж/д станция Люблино - 900 м, ТТК - 4,2 км
- **Описание**
  - Административное нежилое здание 1978 г. постройки;
  - Общая площадь здания 4 567 кв.м; полезная площадь: 3 718 кв.м.
  - Этажность: 4 этажа + подвал, высота потолков от 3,1 до 4,5 м.
  - Несущие конструкции: ж/б перекрытия, панельные стены, опорные колонны, лестничные марши;
  - Оснащено ПОС, ГВС, ХВС, канализация, центральное отопление;
  - Электрическая мощность – 542 кВт;
  - Три входа в здание; удобный подъезд со всех направлений.
  - Якорный арендатор - сеть магазинов «Верный» (762,8 кв.м).
- **Земельный участок**
  - Площадь 1 726 кв.м., право аренды.
- **Цена 290 млн. руб.**



Экономика проекта. Пример

* Без учета налога на недвижимость и эксплуатационных расходов

Исходные данные		Показатели	с ЗПИФН	без ЗПИФН (ООО)
Объект	Бизнес-центр	Период, лет	10	10
Общая площадь, кв.м.	4 567	Доходы от аренды	423 294 000	423 294 000
Полезная площадь, кв.м.	3 718	Доходы от продажи	472 386 000	472 386 000
Стоимость, руб./кв.м.	63 500	Расходы на покупку	-290 000 000	-290 000 000
Стоимость объекта, руб.	290 000 000	Прибыль без НДС	504 730 000	504 730 000
Ставка аренды, р. с НДС	11 360	Налог на прибыль		-100 946 000
Заполняемость, %	95	Вознаграждение УК	-31 900 000	
Доход, руб. в год с НДС	42 300 000	СД, Оценщик, Аудитор	-8 000 000	
Вознаграждение УК, руб. (1,25% начальной СЧА)	3 190 000	Финансовый результат	464 829 000	403 784 000
СД, Оценщик, Аудитор	800 000	**Разница (с НДФЛ)**	**61 045 000**	

Регион Инвест

Выводы

Использование ЗПИФ становится выгодным:

- На продолжительных периодах времени (5 и более лет)
- При работе с большим числом инвесторов
- Когда необходимо создать повышенную ликвидность для инвесторов (возможность продажи паев - ценных бумаг, в том числе, на бирже)
- Когда необходима дополнительная информационная и юридическая защита инвесторов

Компания «Регион - Инвест»

Управляющий партнер **Большаков Сергей**

- тел. + 7 (926) 709-41-56
- Website: www.region-invest.ru
- Email: admin@region-invest.ru
- Telegram https://t.me/pro_investment_ru
- FB https://www.facebook.com/Pro.Investment.Ru

Регион Инвест