



# Использование ЗПИФ в Девелопменте



Привлечение финансирования,  
оптимальная структура

# Опыт и экспертиза на рынке паевых фондов

с **2004** года

---

на рынке  
паевых фондов

**58** паевых фонда

---

создано и принято в  
управление за всю  
историю группы

**32,4** млрд руб.

---

объем активов  
в фондах  
под управлением  
на 31.12.2019

**2** управляющие  
компании ЗПИФ

---

«ВЕЛЕС Менеджмент»  
«ВЕЛЕС ТРАСТ»

**30** ЗПИФ

---

под управлением  
на текущий момент

**A+**

прогноз «стабильный»

---

кредитный рейтинг  
«Эксперта РА»

# Преимущества владения активами через паи ЗПИФ



—  
ЭФФЕКТИВНАЯ СТРУКТУРА  
ХОЛДИНГА



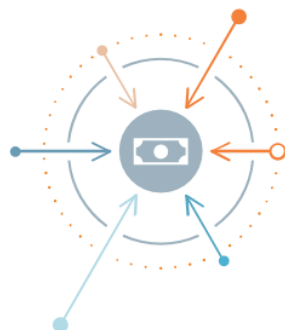
—  
ОСОБЫЙ РЕЖИМ  
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ



—  
КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ



—  
КОНТРОЛЬ НАД АКТИВАМИ  
И УЧАСТИЕ В ПРИНЯТИИ  
КЛЮЧЕВЫХ РЕШЕНИЙ



—  
ВОЗМОЖНОСТЬ МОНЕТИЗАЦИИ АКТИВОВ  
И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

# Стратегии использования ЗПИФ

- РЕНТНЫЕ ФОНДЫ

- ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ  
НАСЛЕДСТВА

- ДЛЯ СОЗДАНИЯ  
ХОЛДИНГОВЫХ СТРУКТУР



- ДЛЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА

- ДЛЯ ВЫДЕЛЕНИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
из операционного  
бизнеса

- СОЗДАНИЕ ЦЕНТРА  
ИНВЕСТИРОВАНИЯ  
в российские и иностранные  
ценные бумаги



# ЗПИФ для создания холдинговых структур

- Надежная защита прав владельцев инвестиционных паев
- Эффективная альтернатива холдингам на основе оффшорных компаний
- Использование преимуществ особого режима налогообложения:  
возможность реинвестирования 100% прибыли
  - Возможность получения кредитов пайщиками под залог паев или в фонд



# ЗПИФЫ для Девелопмента

- Привлечение финансирования в девелоперские проекты через коллективные инвестиции

- Консолидация прибыли девелоперского проекта

- ЗПИФ - понятный для банка заемщик

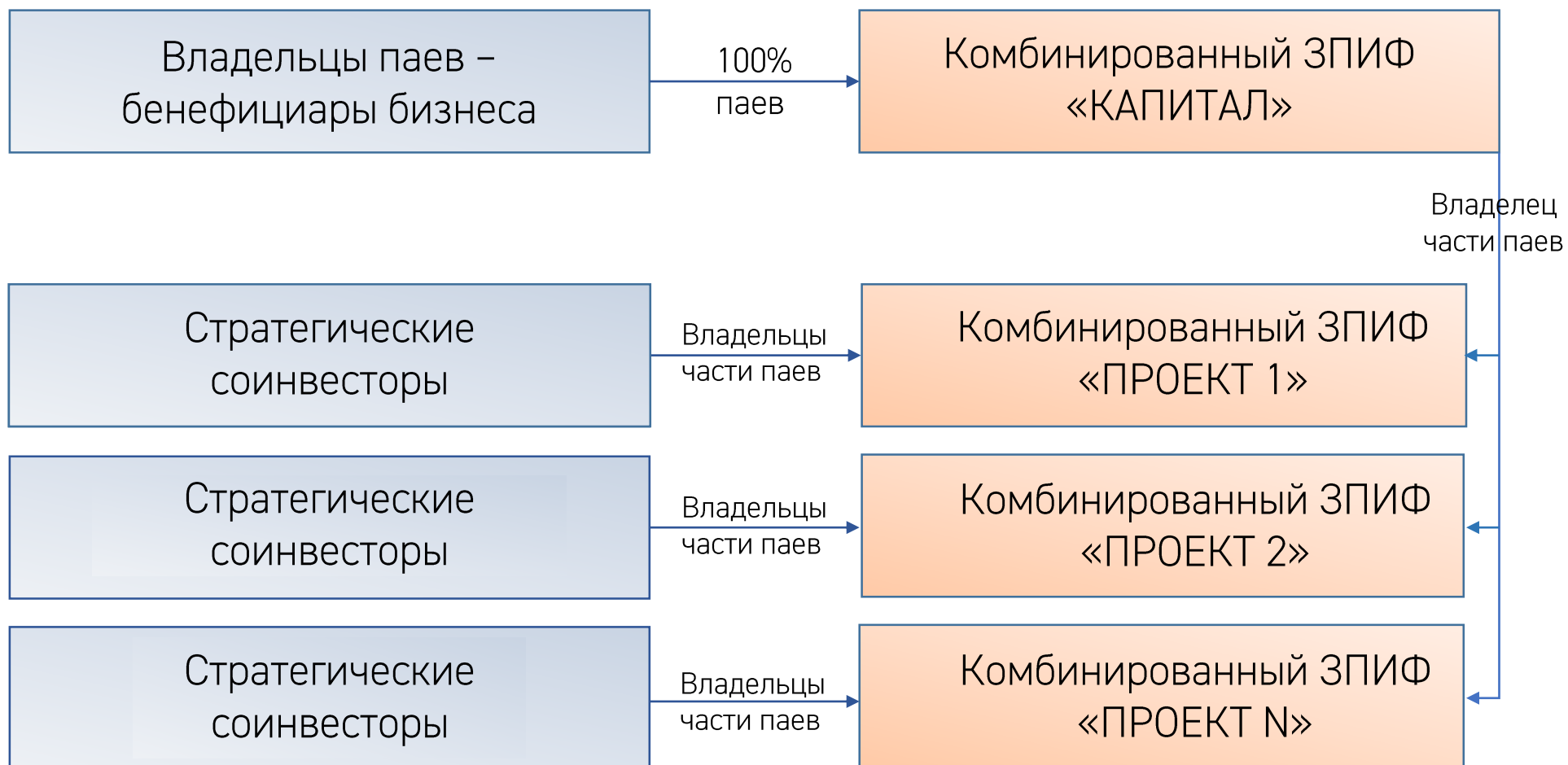


- Реинвестирование прибыли без уплаты налога на прибыль

- Привлечение финансирования в строительные проекты через получение банковского кредита

# Структура группы

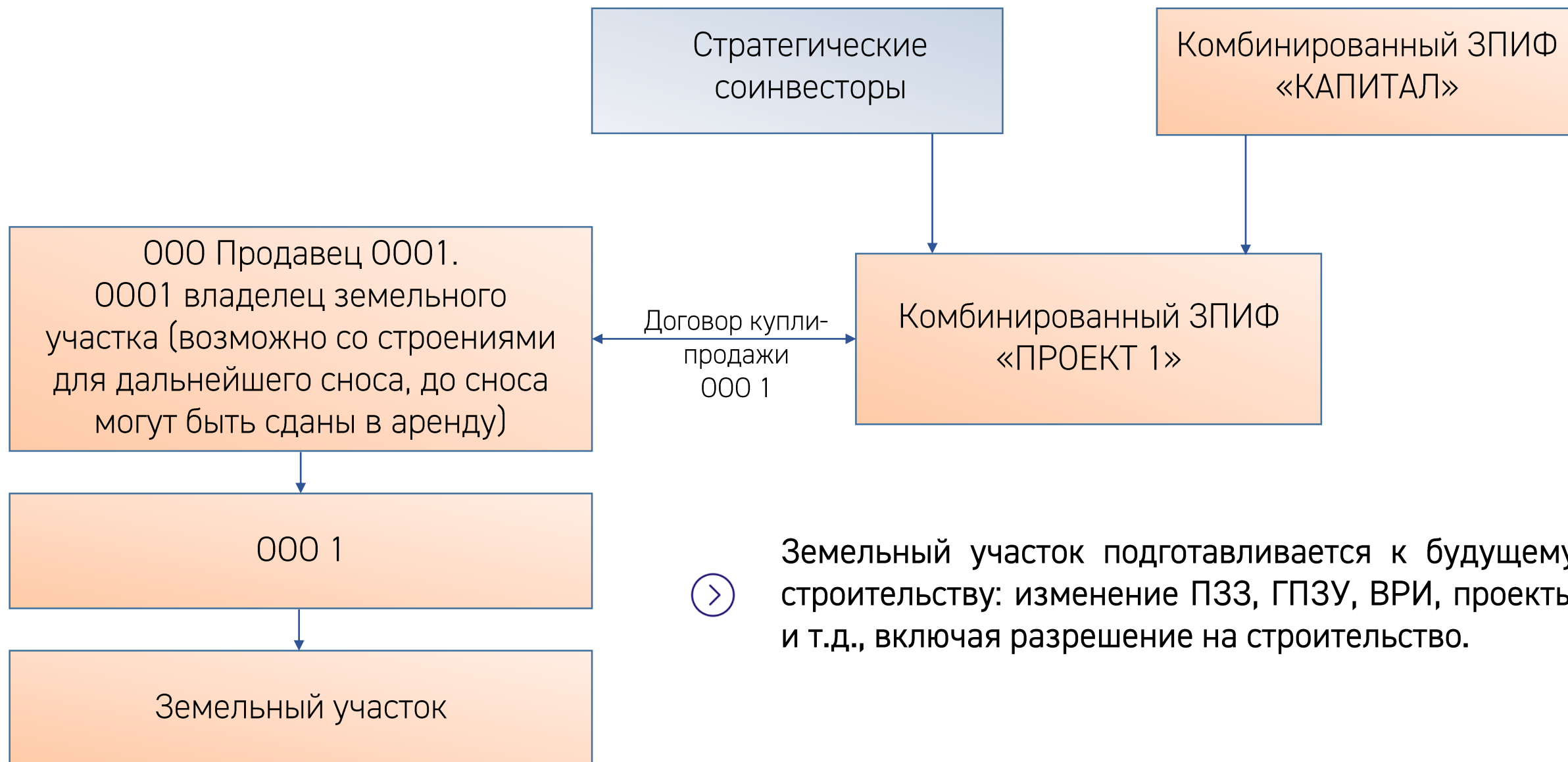
Комбинированный ЗПИФ «КАПИТАЛ» имеет в составе активов денежные средства и личные активы бенефициаров бизнеса.



Комбинированный ЗПИФ «ПРОЕКТ» создается под каждый реализуемый проект. Стратегические соинвесторы участвуют в проекте наравне с бенефициаром, получая равные с ним доходы.

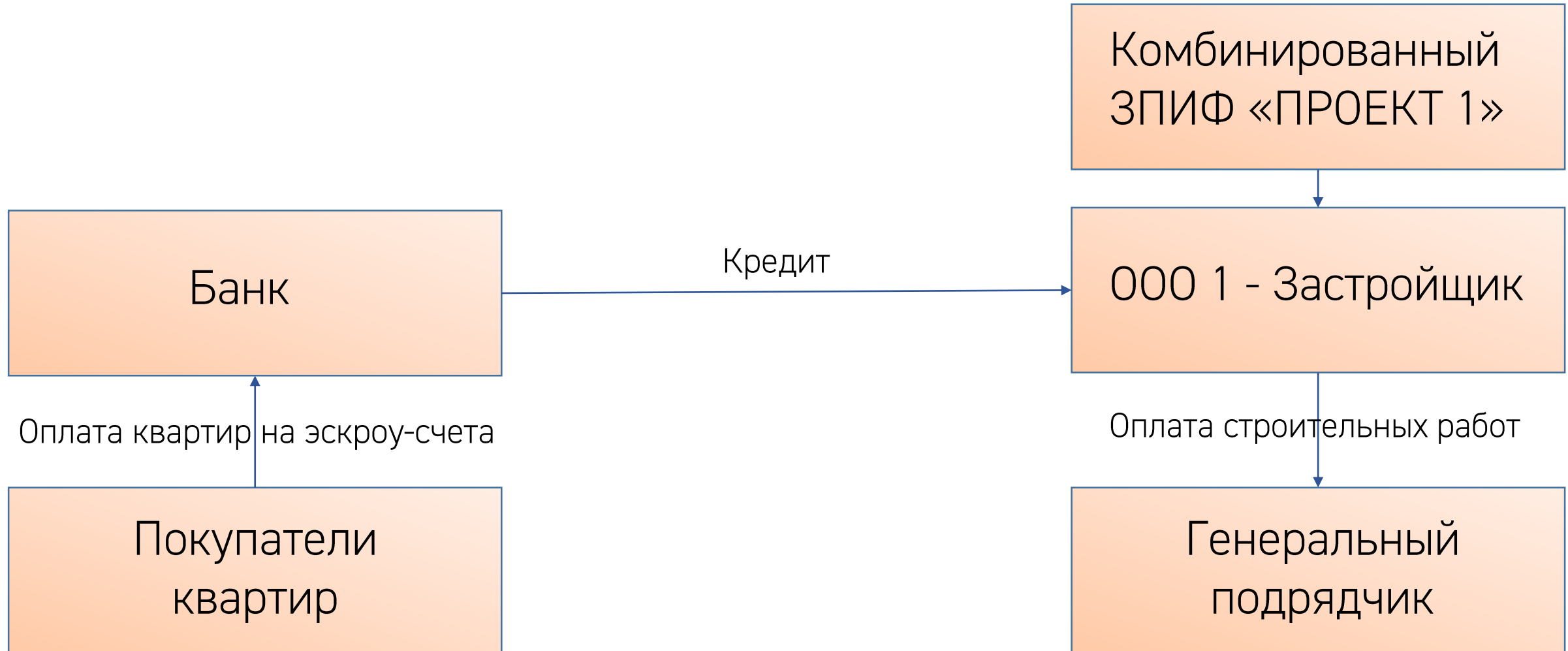
Все владельцы инвестиционных паев Фонда – квалифицированные инвесторы.

# Структура проекта



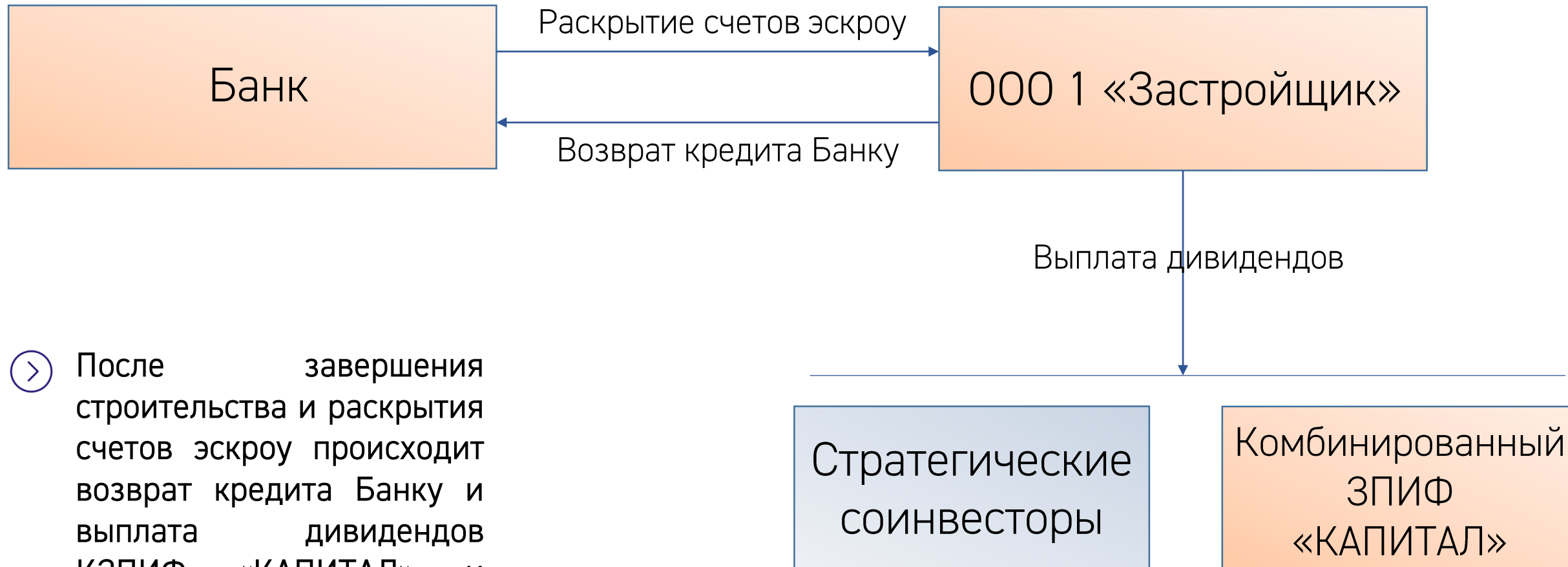


# Структура проекта



Период строительства, продажа квартир через счета эскроу

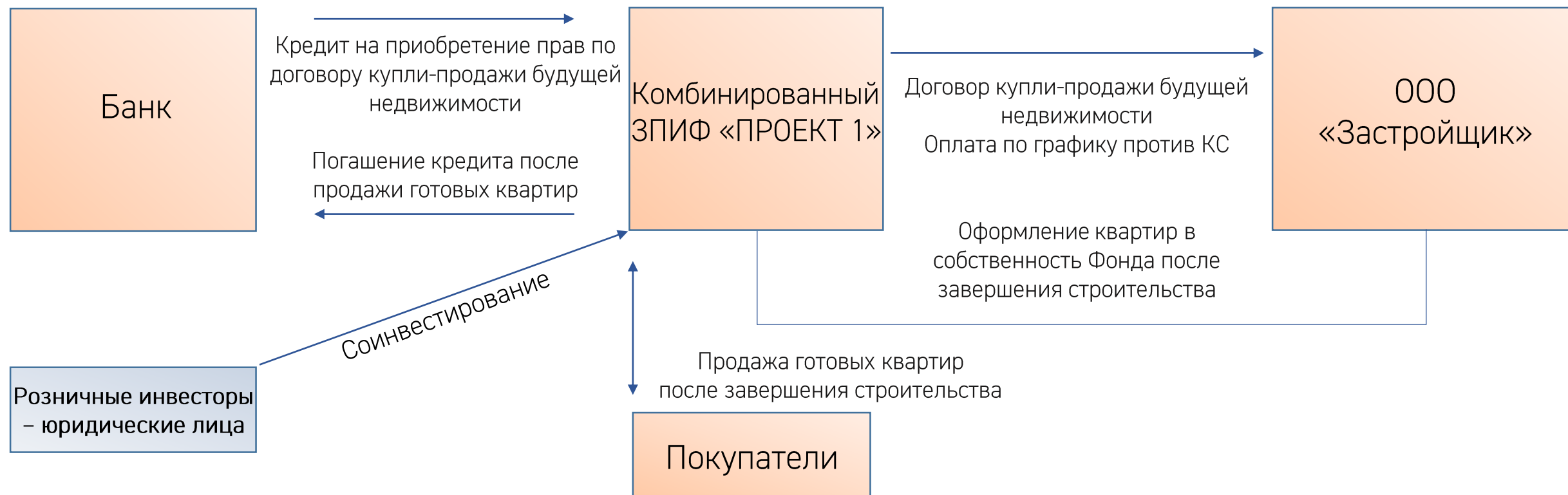
# Структура проекта



- После завершения строительства и раскрытия счетов эскроу происходит возврат кредита Банку и выплата дивидендов КЗПИФ «КАПИТАЛ» и стратегическим инвесторам.

# Структура проекта

Для небольших проектов (без 214 ФЗ)



1. Фонд и застройщик заключают договор купли-продажи будущей недвижимой вещи
2. Фонд обращается в Банк за кредитом по финансированию договора купли-продажи будущей недвижимой вещи. Собственные средства бенефициаров вложены в покупку земельного участка, в получение разрешительной документации, могут быть заведены на Застройщика займами от Фонда
3. Застройщик строит, квартиры не продаются до ввода в эксплуатацию
4. После ввода в эксплуатацию Фонд продает квартиры покупателям как готовые и гасит кредит банку
5. Прибыль остается в Фонде

# Общая схема работы ЗПИФ





*Спасибо за  
внимание!*



КОНТАКТЫ

ОСИПОВ ДМИТРИЙ

+7 495 775 90 46

УК «ВЕЛЕС ТРАСТ»

[www.veles-trust.ru](http://www.veles-trust.ru)

ООО «УК ВЕЛЕС МЕНЕДЖМЕНТ»

123610, Москва, Краснопресненская набережная, дом 12, подъезд 7, этаж 5 | [info@veles-management.ru](mailto:info@veles-management.ru) | [www.veles-management.ru](http://www.veles-management.ru)

Лицензия ФСФР России номер № 21-000-1-00656 от 15.09.2009 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг, выданная Банком России, № 045-14068-001000 от 25.10.2018 на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами.

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»

109028, Россия, Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1 | [uk@veles-trust.ru](mailto:uk@veles-trust.ru)

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00842 от 20.12.2011