Паевые инвестиционные фонды недвижимости и прямых инвестиций

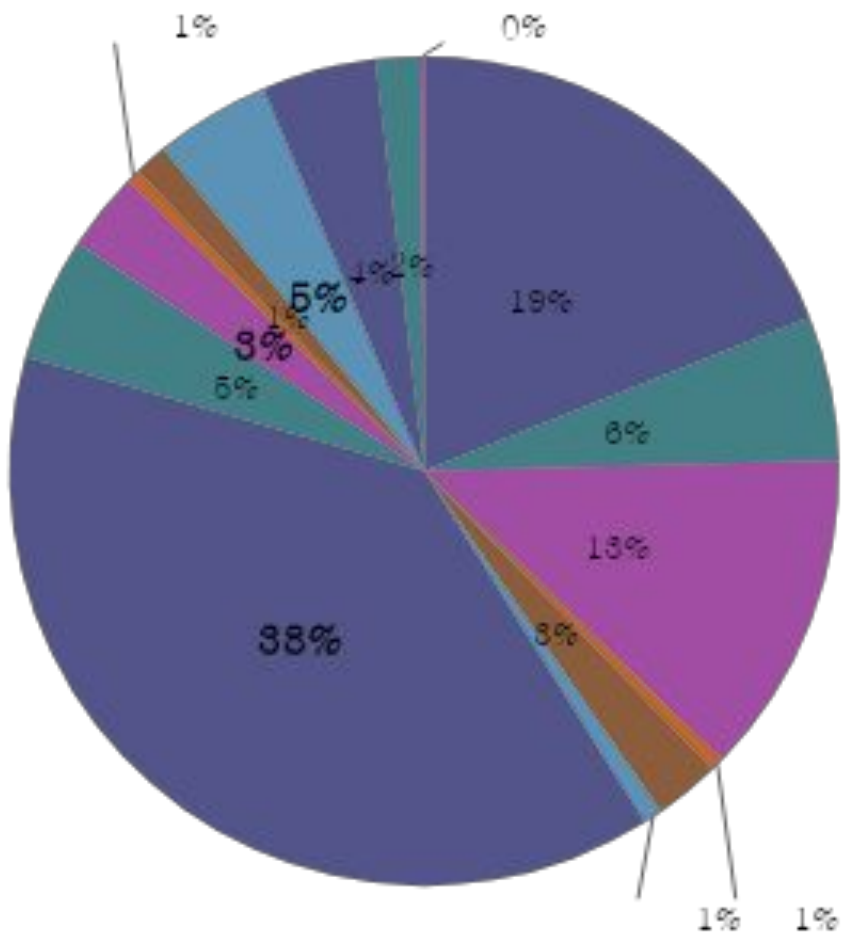
Выполнила студентка 5-го курса экономического факультета группы 83502
Сидорова Екатерина Владимировна

Паевой инвестиционный фонд

- обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

(ФЗ-156 «О паевых инвестиционных фондах»)

Виды ПИФов по направлению инвестирования



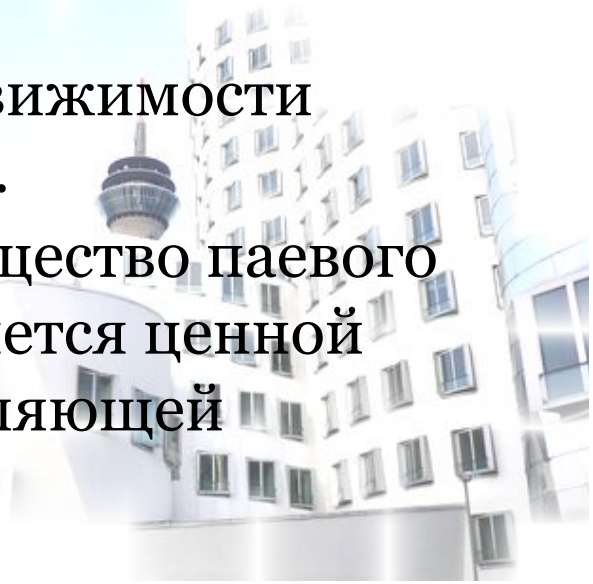
- Фонды акций
- Фонды облигаций
- Фонды смешанных инвестиций
- Фонды денежного рынка
- Индексные фонды
- Ипотечные фонды
- Фонды недвижимости
- Венчурные фонды
- Фонды прямых инвестиций
- Фонды товарного рынка
- Хеджевые фонды
- Рентные фонды
- Кредитные фонды
- Фонды фондов
- Фонды художественных ценностей

Паевые инвестиционные фонды недвижимости

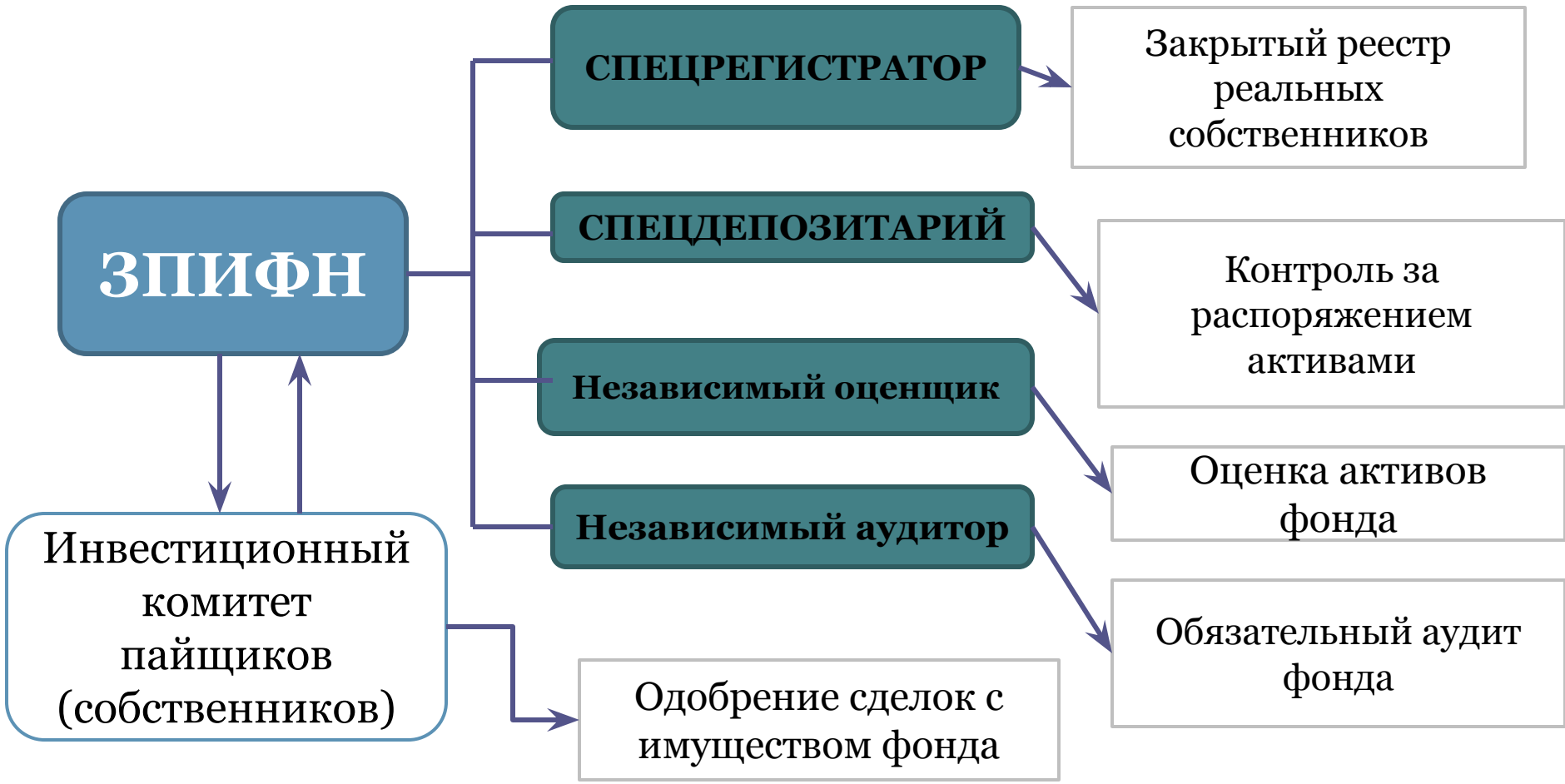
- **Закрытый Паевой инвестиционный фонд недвижимости** - это обособленный имущественный комплекс, состоящий из объектов недвижимости, прав собственности или аренды, а также иного имущества, принадлежащего пайщикам фонда и переданного в доверительное управление Управляющей компании фонда.

Паевые инвестиционные фонды недвижимости

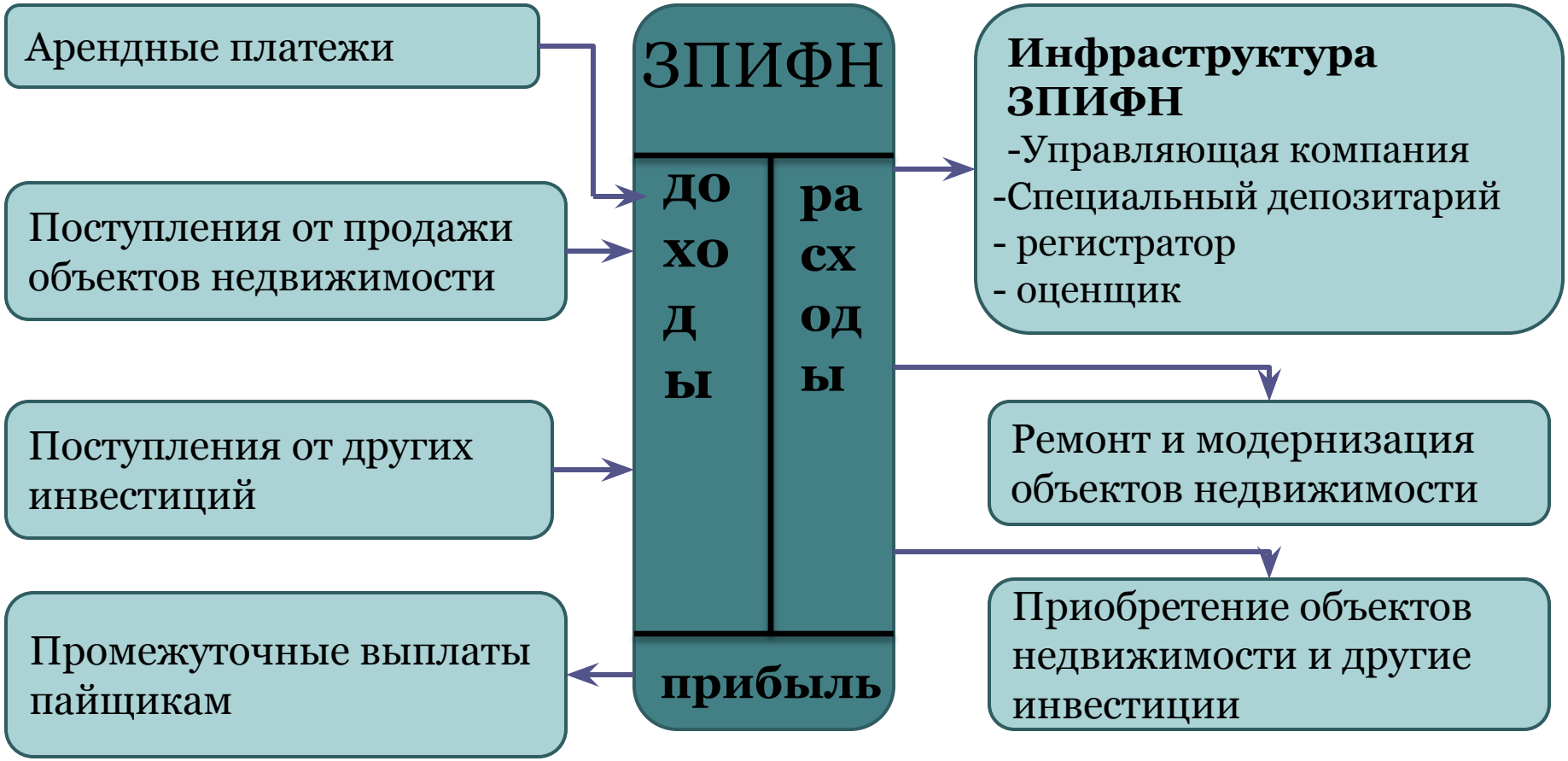
- Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.
- Имущество паевого инвестиционного фонда обособлено от имущества Управляющей компании фонда и принадлежит пайщикам фонда на праве общей долевой собственности.
- Паевой инвестиционный фонд недвижимости создается на срок от 1 года до 15 лет.
- Доля в праве собственности на имущество паевого инвестиционного фонда удостоверяется ценной бумагой (паем), выдаваемой Управляющей компанией.



Участники ЗПИФН

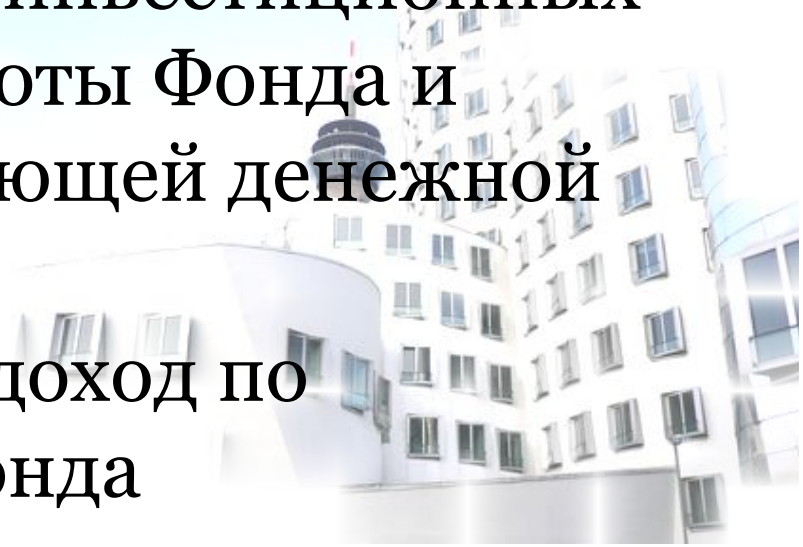


Механизм действия ЗПИФН



Права владельцев паев ЗПИФН

- Контролировать работу фонда путем принятия решений на Общем собрании пайщиков
- Требовать от Управляющей компании Фонда погашения всех инвестиционных паев по окончании работы Фонда и получения соответствующей денежной компенсации
- Получать регулярный доход по результатам работы Фонда



Налоговые преимущества ЗПИФН

- Все сделки купли-продажи паев, а также выплата пайщику денежной компенсации при погашении паев ЗПИФН совершаются без НДС.

- Пайщик уплачивает налог с дохода только:

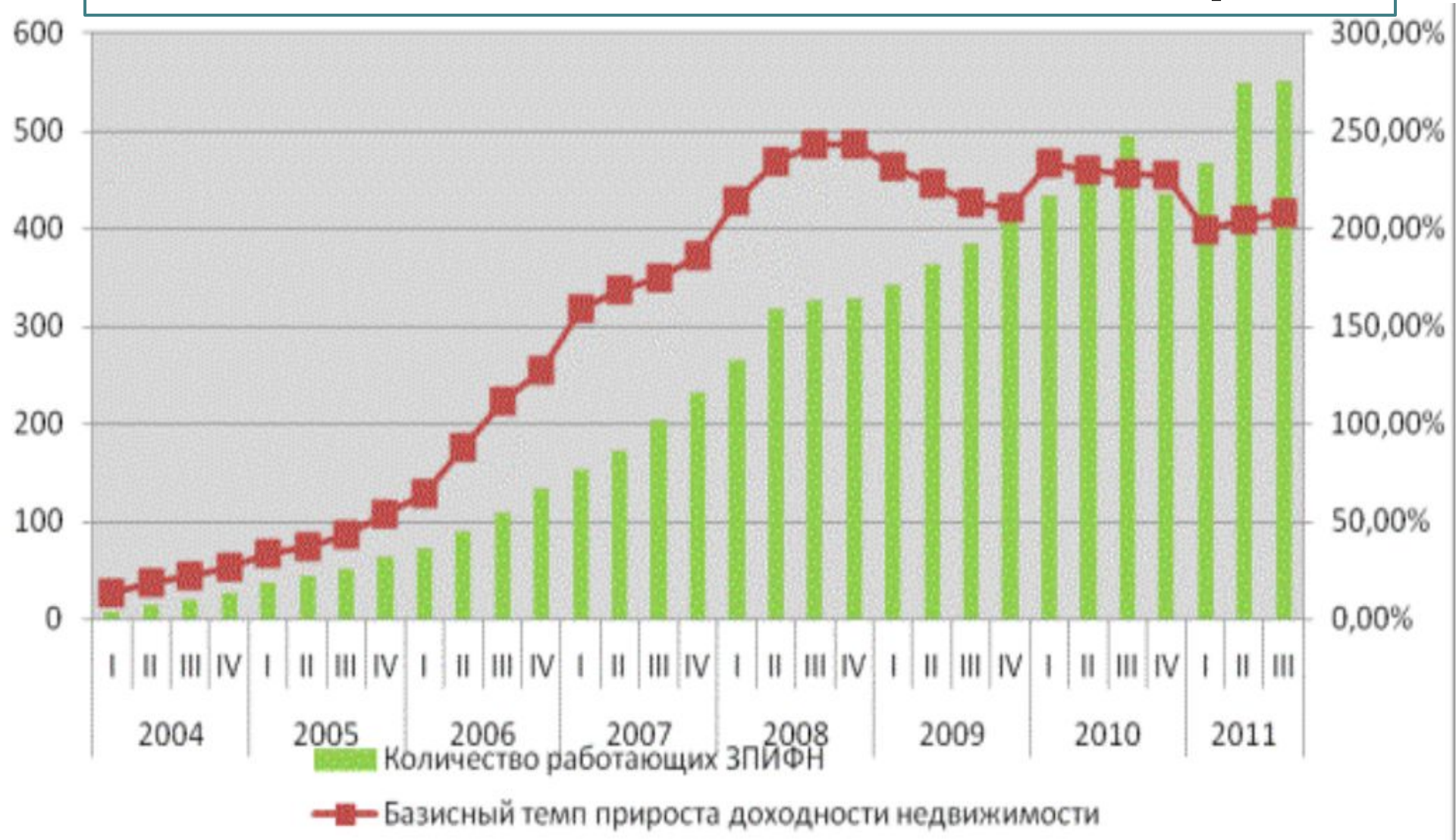
- при погашении или продаже паев фонда
- при получении дохода на паи по результатам работы фонда

Основные формы фондов недвижимости

Основные типы ЗПИФН

- Строительные ЗПИФН
- Земельные ЗПИФН
- Рентные ЗПИФН
- Девелоперский ЗПИФН

Динамика роста работающих ЗПИФН и цен на недвижимость в РФ 2004-2011



Доходность ЗПИФН

Название фонда	Упр. компания	Доходность за 3 года, %	СЧА, руб.
Третий Земельный	Виктори Эссет Менеджмент	692.96%	2 959 256 250.36
СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ	ПИФагор	274.21%	1 155 769 862.74
Казанский гастроном	ЭнергоИнвестКапитал	203.06%	1 104 819 844.37
ТФБ - Инвестиционный	ТФБ Капитал	105.17%	966 144 320.28
АТЛАНТА	АТЛАНТА	90.80%	59 031 383.95
Лига Инвесторов	Протос Инвест	84.86%	451 707 957.22
Афина Реалти	Передовые финансовые технологии «ПФТ»	80.51%	269 255 118.08
Трейд Эстейт	ТРИНФИКО Пропети Менеджмент	73.64%	2 982 054 465.38
Шаляпин	ЭнергоИнвестКапитал	52.62%	785 099 692.03
Адмирал	Азово-Донская Управляющая	49.65%	129 527 361.70

Доходность ЗПИФН

Название фонда	Упр. компания	Доходность за 3 года, %	СЧА, руб.
Жилая недвижимость	СибиряК	-85.85%	2 292 139.35
Земельный фонд "Перспектива"	Перспектива	-74.62%	126 161 742.33
Фаворит Девелопмент	Привилегия	-67.20%	140 258 217.76
Недвижимость пенсионного фонда	Брокеркредитсервис-Фонды недвижимости	-42.42%	98 033 793.90
Альфа	Матрица	-32.01%	42 232 832.52
Рацио-капитал Недвижимость	Рацио-капитал	-29.54%	59 118 125.93
Коммерческая недвижимость Академгородка	СибиряК	-24.76%	57 602 842.36
ЮграФинанс - Максимальный	ТРАНСФИНГРУП	-22.58%	323 138 444.60
Царский мост	ОТКРЫТИЕ	-20.54%	892 833 060.88

Фонды прямых инвестиций

- Цель ПИФов прямых инвестиций – долгосрочные вложения в компании разных отраслей.
- Пиф прямых инвестиций в соответствии с требованиями правовых актов может быть только закрытым.
- Общее количество таких фондов в России – 41
- Пифы прямых инвестиций предназначены только для квалифицированных инвесторов
- Доходность ПИФов прямых инвестиций, по мнению аналитиков, составляет порядка 30 – 35% годовых.

Структуре активов Пифов прямых инвестиций

1. денежные средства в валюте Российской Федерации;
2. долговые инструменты (облигации и т.п.);
3. акции российских акционерных обществ;
4. доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью;
5. облигации российских хозяйственных обществ, в отношении которых не зарегистрирован проспект ценных бумаг;
6. простые векселя российских хозяйственных обществ, если более 50 % размещенных обыкновенных акций (долей в уставных капиталах) указанных обществ составляют активы фонда.

Спасибо за внимание!