



RWM

capital

Управляющая компания «РВМ Капитал»

- Как работают ЗПИФы

Сентябрь / 2018

«РВМ Капитал»

- **12 лет** на рынке
- **более 39 млрд руб.** - объем средств под управлением по состоянию на 15.02.18
- **A+; AA** рейтинг надежности управляющей компании (Эксперт РА, НРА)
- **9 место в списке крупнейших УК** по объему активов в ЗПИФ (ЭкспертРА, 30.09.17)
- **29 место** в рэнкинге крупнейших управляющих компаний России по объему средств под управлением
- **Награды:** «Компания года», «Финансовый Олимп», «Финансовая элита», «Персона года», «Лучший независимый директор России», FIABCI

Управление недвижимостью

- **25 млрд руб.** - общая стоимость объектов
- Более **244 тыс.м2** под управлением, в т.ч.:
 - ✓ Стабилизированные рентные объекты
 - ✓ Бизнес-центры
 - ✓ Складские помещения
 - ✓ Жилая недвижимость
 - ✓ Девелоперские проекты
 - ✓ Объекты социальной и спортивной инфраструктуры
- Более **13 крупных активов** в недвижимости
- БЦ «Домников» и БЦ «Синоп» - **победители Премий FIABCI**

Офисная недвижимость

Деловой центр
«Рубцовская»



Деловой центр
«Новорязанская»



Бизнес-центр
«Синоп»



Бизнес-центр
«Домников»



Бизнес-центр «Малая
Дмитровка»



Деловой центр
«Авиа-Плаза»



Социальная и спортивная инфраструктура

Центр «Благополучие. Монино»



Сеть клубов «World Class»



Складская недвижимость

МФЛК «Логопарк-Тверь»



Петергофский Каскад



Жилая недвижимость

Новорижский



Мир Митино



Преимущества инвестирования через платформу ЗПИФ

- 1** Повышение эффективности проекта за счет налоговых льгот ЗПИФа
➤ Доход от совершения любых сделок с имуществом Фонда не подлежит обложению налогом на прибыль, в том числе при выплате дивидендов на ЗПИФ от актива и при реализации активов фонда, позволяя тем самым реинвестировать до 100% прибыли
- 2** Оперативная монетизация доходов проекта и возврат капитала
➤ Выплаты дохода могут осуществляться ежемесячно, через выплату промежуточного дохода, частичное погашение паев (возврат капитала) ежеквартально, процедура расформирования ЗПИФа при закрытии проекта 3-4 месяца, продажа паев 1 день.
- 3** Соинвестирование
➤ ЗПИФ понятная и прозрачная инфраструктура для инвесторов, правилами доверительного управления фонда четко прописаны все возможности и ограничения ЗПИФа.
- 4** Универсальность формы
➤ ЗПИФ доступная форма инвестиции как для частного инвестора, так и для крупного институционального инвестора.
- 5** Секьюритизация объекта инвестиции
➤ Инвестор владеет паями фонда, а не правом собственности на объект. Для реализации актива достаточно продать свои паи, при этом информация о владельцах паев содержится в закрытых реестрах специализированных регистраторов.
- 6** ЗПИФ – отработанный инструмент для инвесторов
➤ При наличии «якорного» крупного инвестора гораздо легче привлекать средства более широкого круга инвесторов. В этом состоит win-win game. «Якорный» инвестор получает соинвесторов, то есть дифференцирует свои инвестиции, а небольшие инвесторы получают возможность участия в крупном проекте, который самостоятельно реализовать не под силу.



Категории ЗПИФов, для квалифицированных инвесторов:

- фонд недвижимости;
- комбинированный фонд.

Фонды данной категории могут инвестировать в любые объекты недвижимости, доли, акции компаний и прочие активы, выдавать займы. Фонды для Квалифицированных инвесторов могут привлекать банковские кредиты.

Категории ЗПИФов, для неквалифицированных инвесторов:

- фонд недвижимости.

Фонды данной категории могут инвестировать в стабилизированные объекты коммерческой недвижимости, ДДУ, квартиры со свидетельствами, общедолевые помещения в жилых зданиях.



Для покупки паев ЗПИФ инвестору достаточно иметь брокерский счет

Паи ЗПИФов торгуются на бирже



**МОСКОВСКАЯ
БИРЖА**

Инвестиции в коммерческую недвижимость

Инвестиции в жилую недвижимость

Формирование ЗПИФ
денежными средствами

Покупка актива на ЗПИФ

Выплата рентного дохода
пайщикам

Продажа актива,
расформирование ЗПИФ или
реинвестирование в новый
актив

Объекты для инвестирования

Бизнес-Центры, Торговые центры, склады, объекты инфраструктуры

Доход ЗПИФа = доход инвестора

Ставка налога на прибыль на ЗПИФ 0%.

Монетизация инвестиции

Выплата рентного дохода ежемесячная или ежеквартальная

Выход из инвестиции

Продажа паев ЗПИФа другим инвесторам или расформирование ЗПИФа в конце проекта



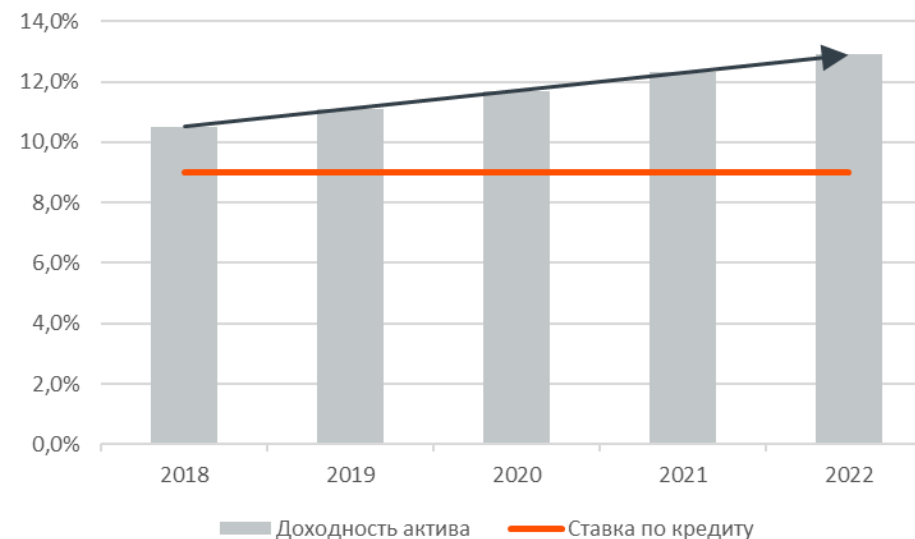
При снижении ставок на денежном рынке ниже уровня доходности объектов недвижимости, кредитное плечо несет дополнительный положительный эффект для инвестиции.

Текущие уровни доходности качественной недвижимости 10-11 % .

Текущие уровни ставок кредитования под залог качественной недвижимости 9-9,5%.

За счет индексации арендных ставок доходность актива в течение 5 лет возрастает до >12%, ставка по кредиту остается на уровне года входа в проект.

Разница в ставках – доход инвестора.



Инвестиции в коммерческую недвижимость

Инвестиции в жилую недвижимость

Формирование ЗПИФ
денежными средствами

Покупка на ЗПИФ пула квартир
(уступка по договорам ДДУ)

Продажа квартир (прав по ДДУ)
в розницу, регулярная выплата
пайщикам накопленного
дохода

Окончание продаж,
прекращение ЗПИФ и выплата
пайщикам накопленного
дохода и тела инвестиции /
реинвестиции в новый проект

Преимущества для девелопера:

- За счет оптовой продажи высвобождение ликвидности для реализации следующего проекта либо на снижение долговой нагрузки по текущему.

Преимущества для инвесторов:

- возможность получить у застройщика скидку на оптовую покупку;
- есть управляющий проектом, который берет на себя все трудозатраты по покупке и реализации ДДУ или уже готовых квартир;
- при продажах ДДУ или квартир финансовый результат на ЗПИФ не облагается налогом на прибыль.

Петергофский Каскад



Мир Митино



Формирование ЗПИФ
денежными средствами

Покупка земельных участков
под застройку и передача их в
аренду девелоперу,
финансирование
разрешительной
документации и мощностей

Продажа земельных участков
девелоперу с покрытием затрат
на покупку земли, мощностей и
разрешительной
документации, в обмен на ДДУ

Продажа ДДУ в рынок,
прекращение ЗПИФ и выплата
пайщикам накопленного
дохода и тела инвестиции

Преимущества для девелопера:

- Снижение затрат на проект и как следствие снижение потребности в кредитовании

Преимущества для инвесторов:

- Структурирование такой инвестиции наиболее удобно на ЗПИФ, так как пайщикам не надо самостоятельно покупать земли, межевать каждому под себя.
- Пул инвесторов покупает сразу весь участок к застройке в инвестиционных целях.
- При продажах ДДУ или квартир финансовый результат не облагается налогом на прибыль.

Кашира



ЖК Новорижский



Формирование ЗПИФ
денежными средствами

Вхождение в капитал
застройщика

Реализация проекта
(строительство, продажа
ДДУ/квартир)

Выплата дивидендов,
погашение капитала в ЗПИФ

Преимущества для девелопера:

- Дополнительный капитал застройщика за счет инвестора
- Привлечение банковского плеча на капитал, сформированный на деньги инвесторов

Преимущества для инвесторов:

- Партнерство с девелопером и преимущества участия в капитале.
- Эффективность в участии реализации всего проекта, а не отдельного объема метров.
- Участие Управляющей компании ЗПИФ в проекте как единого управляющего от инвесторов.

Вернисаж



Северная Мыза



Формирование ЗПИФ
денежными средствами

Предоставление займа
застройщику

Реализация проекта
(строительство, продажа
ДДУ/квартир)

Погашение займа и процентов в
ЗПИФ

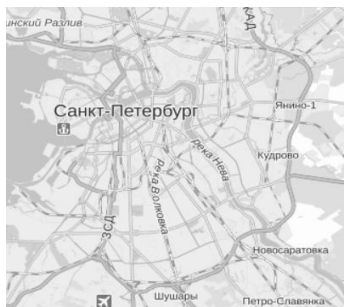
Преимущества для девелопера:

- Дополнительные инвестиции в проект, по фиксированной ставке доходности.
- Возможность финансировать за счет займа получение разрешительной документации.

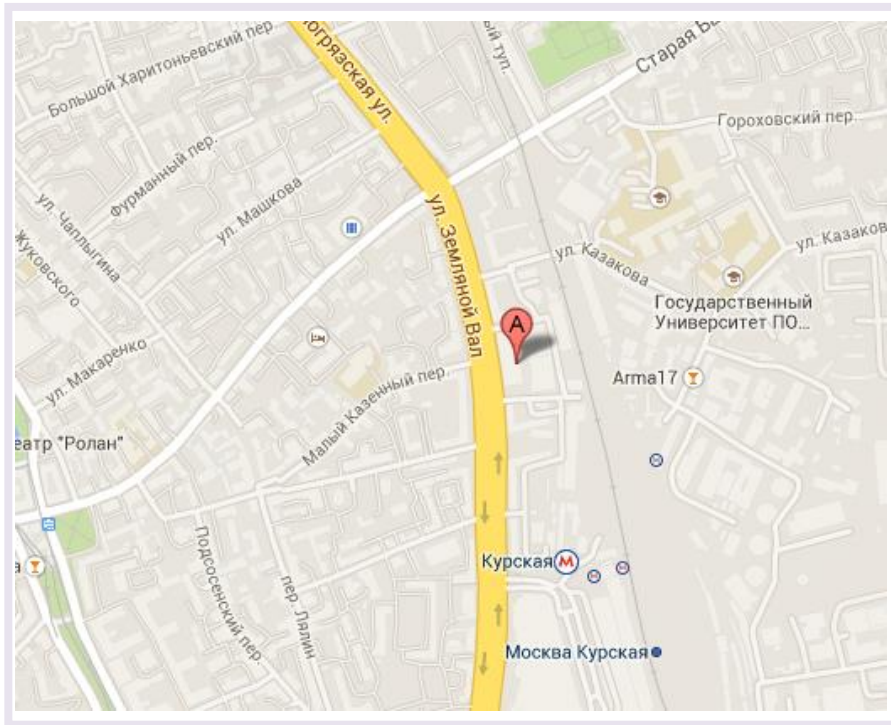
Преимущества для инвесторов:

- Простой механизм вхождения в проект.
- Быстрый запуск денег в работу.

Новосаратовка



Контакты



Свяжитесь с нами!

- ☐ Адрес: 105064, Россия, Москва, ул. Земляной Вал, 9
- ☐ Сайт: www.rwmcapital.ru
- ☐ E-Mail: info@rwmcapital.ru
- ☐ Телефон: +7 (495) 660 70 30
- ☐ Факс: +7 (495) 660 70 32