Ключевые преимущества ЗПИФ для бизнеса против издержек

Общество с ограниченной ответственностью «Гамма Кэпитал Групп». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 07 ноября 2024 №21-000-1-01127, выдана Центральным Банком Российской Федерации.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды, прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фонда.

Макроэкономика

Ключевая ставка сейчас
15,5%

ВВП к пред. году
25г 1%
24г 4,9%
23г 4,1%
22г -1,4 %

Инфляция текущая
6%

Цель ЦБ по инфляции
4%

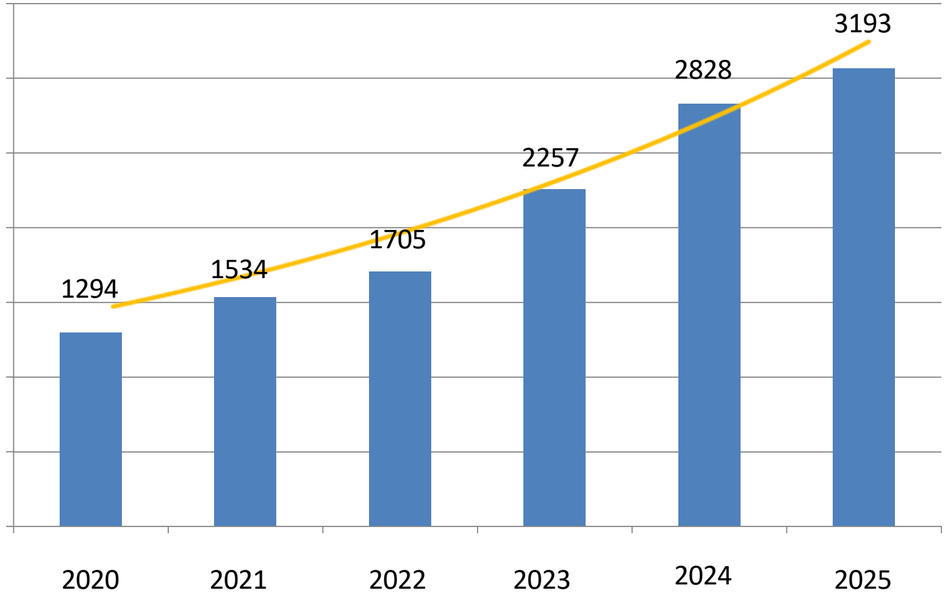
Кредиты до года
19,6%
Кредиты > 1 года
14,1%

Банковские депозиты
14%

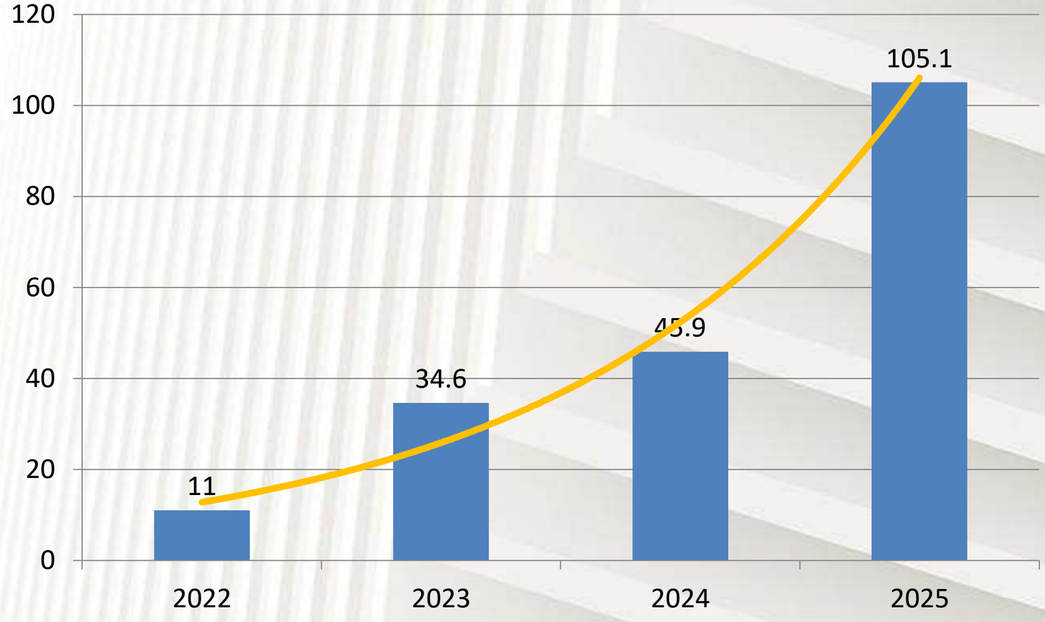
Данные на 05.03.26.
Источник: Банк России, Росстат

Показатели деятельности ЗПИФ в России демонстрируют, что интерес к ним увеличивается

Количество зарегистрированных ЗПИФ. Рост с 2022 года + 108%



Объём приобретений закрытыми фондами коммерческой недвижимости в России, млрд. руб. За 2025 рост х 2.



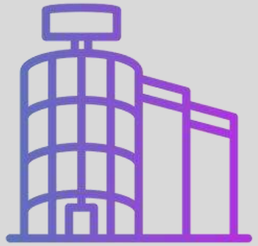
Данные на 05.03.26.
Источник: Банк России, Nikoliers

Условия стимулирующие использование формы ЗПИФ

Возросла налоговая нагрузка - с 1 января 2025 года ставка налога на прибыль организаций увеличилась с 20% до 25%, налог на прибыль ИТ с 0% до 5% до 30г.

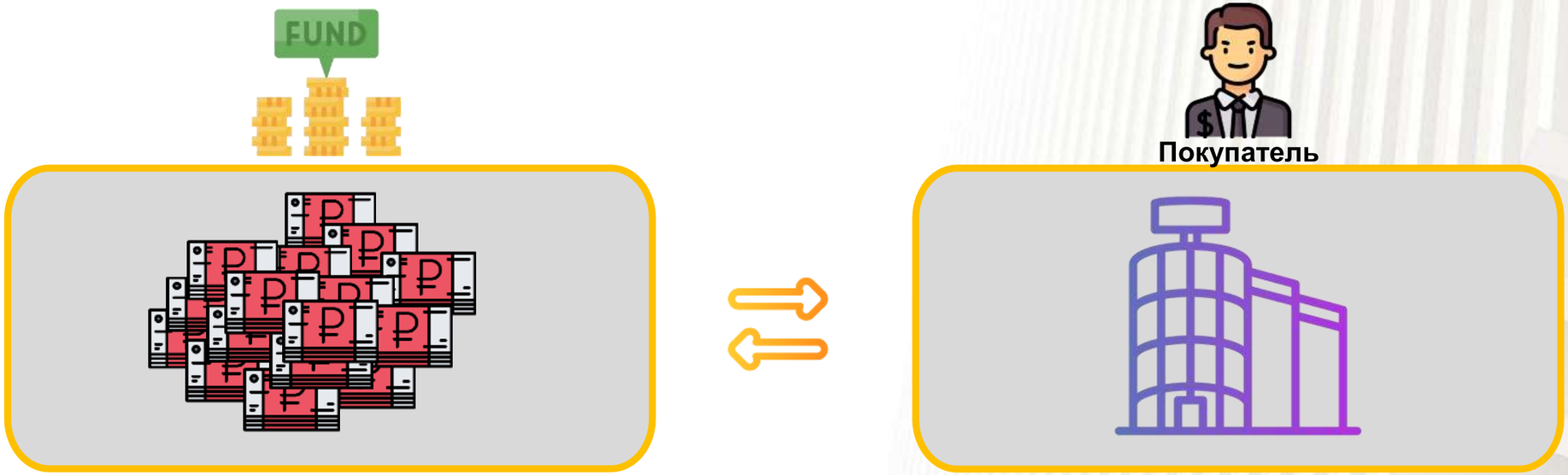
Пример использования ЗПИФ против издержек в рентном бизнесе

Имущество внесено в ЗПИФ, сдается



Арендные платежи в ЗПИФ

Пример использования ЗПИФ при купле-продаже недвижимости



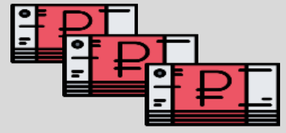
Получаемый эффект:

Так как любые доходы ЗПИФ (аренда, продажа имущества и т.д.) освобождены от налога на прибыль, образуется дополнительный финансовый ресурс. Эти средства целиком могут быть реинвестированы в новый проект.

Пример для производственного бизнеса

Основные производственные активы группы вносятся в ЗПИФ, а ЮЛ, осуществляющее производство работ, арендует их у ЗПИФа

Имущество ЗПИФ сдается в аренду



Арендные платежи в ЗПИФ

<u>Получаемый эффект:</u>

- Отсутствует налог на прибыль с доходов в виде арендных платежей. На ЮЛ образуется расход.

- Обособление ценных производственных объектов от рисков производственной компании

Дорогое финансирование в условиях высокой ключевой ставки

Пример использования ЗПИФ для строительных проектов: Земля, как ключевой актив, находится в ЗПИФ группы. ЗПИФ продаёт землю застройщику с условием рассчитаться будущими готовыми метрами.

Передача земельного участка застройщику с отсрочкой расчета

Расчет будущими квадратными метрами после ввода объекта

<u>Получаемый эффект:</u>
Проект стартует без финансирования выкупа земли у ЗПИФ.

После ввода объекта, согласно договора, часть готовых площадей переходит в ЗПИФ в оплату земли

ЗПИФ продает недвижимость. Деньги поступают на счет фонда.

<u>Получаемый эффект:</u>

Благодаря нулевому налогу на прибыль в ЗПИФ, образуется дополнительный финансовый ресурс, который целиком может быть реинвестирован в новый проект.

Примеры использования юридической модели ЗПИФ

Долговые инвесторы ЗПИФ

Девелопмент земли
Строительные проекты
Кредитование
Купля-продажа недвижимости
Формирование холдинга
Портфель биржевых ценных бумаг

ЗПИФ может иметь как долевых инвесторов (пайщики ЗПИФ) так и долговых инвесторов (кредиторы ЗПИФ).
Получаемый эффект: доходы (дивиденды, проценты, доходы от аренды и продажи) генерируются на ЗПИФ и не облагаются налогом на прибыль.

Пример налогообложения дивидендов бенефициара ЮЛ и ЗПИФ

Бенефициар ЮЛ

~ 60%

Выплата дивидендов

Доход за год	Ставка НДФЛ
До 2,4 млн. руб.	13%
От 2,4 млн. руб.	15%

75%

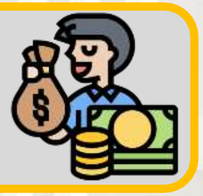
Налог на прибыль ЮЛ – 25 %

Выплата дивидендов из чистой прибыли ЮЛ

100%

~ 85%

Бенефициар ЗПИФ



100%

Выплата дивидендов

Доход за год	Ставка НДФЛ
До 2,4 млн. руб.	13%
От 2,4 млн. руб.	15%

0,0 % Налог на прибыль в ЗПИФ

100%

Выплата дивидендов из чистой прибыли ЗПИФ

** округление НДФЛ до 15%; источник картинок flaticon.com.*

Что дополнительно получает владелец в ЗПИФ:

- конфиденциальность;
- обособление имущества Фонда от имущества инвесторов и их рисков;
- компетенции УК в оценке возможностей и принятие инвестиционных решений;
- многоуровневый контроль за имуществом ЗПИФ

Управляющая компания ООО «ГКГ» специализируется на решении корпоративных задач через юридические модели ЗПИФ, входит в группу компаний «Гамма Групп», которая является одним из лидеров доверительного управления и коллективных инвестиций в России.

230+ млрд р

размер активов под управлением «Гамма Групп»

85 ЗПИФ

число фондов в управлении

- паевыми инвестиционными фондами,
- компенсационными фондами СРО арбитражных управляющих,
- ипотечными сертификатами участия,
- долями обществ,
- личными фондами

НАШИ КОНТАКТЫ:

Санкт-Петербург, Невский пр. 140

+7 (812) 389-25-63

Алексей Шушков

+7 (981) 957-86-67

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 07 ноября 2024 №21-000-1-01127, выдана Центральным Банком Российской Федерации.

Информация, связанная с деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Гамма Кэпитал Групп», публикуется в сети Интернет по адресу: https://am-gcg.ru, а также предоставляется по адресу: 191036, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Смольнинское, пр-кт Невский, д. 140, литера А, кв. 3, или по телефону: 8 (812) 389-25-63