



ATLANTIS CAPITAL

INVESTMENT GROUP

МЕХАНИЗМ
ПРОДАЖИ
НЕДВИЖИМОСТИ

РЕЗЮМЕ

Вашему вниманию предлагается краткий обзор преимуществ использования модели «Целевые облигации + ИСИ (институты совместного инвестирования)» при продаже строящейся недвижимости.

Модель полностью отвечает нормам Закона Украины «Об инвестиционной деятельности», согласно которому инвестирование и финансирование объектов жилищного строительства может осуществляться «исключительно через фонды финансирования строительства, фонды операций с недвижимостью, институты совместного инвестирования, а также путем эмиссии целевых облигаций предприятий» (ст.4 Закона).

Модель предполагает конвергенцию возможностей двух способов продажи недвижимости:

- ✓ выпуск целевых облигаций – оперативная продажа бумаг, отсрочка возникновения у застройщика налоговых обязательств по НДС (налоговые обязательства возникают после погашения ценных бумаг у конечного покупателя и передачи ему права собственности на построенный объект недвижимости), уплата НДС с суммы продажи облигаций ИСИ;
- ✓ ИСИ – действующие льготы по налогу на прибыль для ИСИ (ИСИ не является плательщиком налога на прибыль), а также отсутствие обязанности у ИСИ уплачивать авансовые взносы по налогу на прибыль при выплате дивидендов.

Более детальная информация изложена в презентации, или мы будем рады ответить на Ваши вопросы по телефону либо при встрече.

КОНТАКТЫ

Т: +38 (044) 383 22 41

Адрес: Бизнес-центр «Берегиня»
ул. Игоревская, 12Б
Киев, 04070, Украина

E-mail: contact@atlantis.ua

Web: www.atlantis.ua

ATLANTIS CAPITAL
INVESTMENT GROUP

ДЕЙСТВУЮЩИЕ МЕХАНИЗМЫ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ



ПРЕИМУЩЕСТВА МОДЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПИФ И ЦЕЛЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ

Характеристика	Описание
Роль ПИФ	На ПИФе аккумулируется разница суммы реализации ЦО по рыночной цене и цены продажи ЦО ЗАСТРОЙЩИКОМ ПИФу (фактически номинальная цена плюс минимальная рентабельность). ПИФ не является плательщиком налога на прибыль и не облагается НДС.
НДС	Операция первой поставки жилья облагается НДС на общих основаниях. Сумма, облагаемая НДС, – цена реализации ПИФу, а не цена реализации физическим лицам.
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	ЗАСТРОЙЩИК уплачивает налог на прибыль на общих основаниях, однако налогооблагаемая прибыль будет значительно уменьшена за счет использования ПИФ. В свою очередь ПИФ не является плательщиком налога на прибыль и не облагается НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	<ul style="list-style-type: none">▪ прозрачность и легитимность привлечения инвестиций через ИСИ (ст.4 Закона Украины «Об инвестиционной деятельности»),▪ возможность значительной оптимизации затрат,▪ возможность кредитования других проектов за счет накопленных средств в ФОНДе,▪ относительная простота процедуры работы ИСИ с ЗАСТРОЙЩИКОМ,▪ оперативное распоряжение финансовыми потоками.

НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Законы Украины:

- Налоговый кодекс Украины (№2755-VI от 02.12.10 г.).
- О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью (№ 978-IV от 19.06.2003 г.)
- О внесении изменений в Закон Украины «О предотвращении и противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем» (№2258-VI от 18.05.10 г.).
- Об акционерных обществах (№514-VI от 17.09.08 г.).
- О ценных бумагах и фондовом рынке (№3480-IV от 23.02.06 г.).
- О финансовых услугах и государственном регулировании рынков финансовых услуг (№2664-III от 12.07.01 г.).
- Об институтах совместного инвестирования (паевые и корпоративные инвестиционные фонды) (№2299-III от 15.03.01 г.).
- О защите экономической конкуренции (№2210-III от 11.01.01 г.).
- О Национальной депозитарной системе и особенностях электронного обращения ценных бумаг в Украине (№710/97-ВР от 10.12.97 г.).
- О государственном регулировании рынка ценных бумаг в Украине (№448/96-ВР от 30.10.96 г.).
- Об инвестиционной деятельности (№1560-XII от 18.09.91 г.).

Решения Национальной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку (НКЦБФР):

- Об утверждении Положения об особенностях осуществления деятельности по управлению активами институциональных инвесторов (№1227 от 02.11.06 г.).
- Об утверждении Лицензионных условий осуществления профессиональной деятельности на фондовом рынке (№341 от 26.05.06 г.).
- Об утверждении Положения о порядке размещения, обращения и выкупа ценных бумаг института совместного инвестирования (№3 от 09.01.03 г.).
- Об утверждении Положения о порядке представления информации компанией по управлению активами о результатах деятельности институтов совместного инвестирования (№216 от 01.09.02 г.).
- Об утверждении Положения о порядке определения стоимости чистых активов институтов совместного инвестирования (№201 от 02.06.02 г.).
- Об утверждении Положения о порядке оценки стоимости чистых активов инвестиционных фондов и взаимных фондов инвестиционных компаний (№104 от 18.03.02 г.).
- Об утверждении Положения о составе и структуре активов института совместного инвестирования (№12 от 11.01.02 г.).
- Об утверждении Положения о порядках регистрации выпуска инвестиционных сертификатов инвестиционного фонда (№8 от 15.01.98г.).
- Об утверждении Положения о порядке выпуска облигаций предприятий (№322 от 17.07.03 г.).

ООО «Компания по управлению активами «АТЛАНТИС КАПИТАЛ» просит соблюдать конфиденциальность в отношении сотрудничества, материалов, изложенных в данной презентации, предложенных технологий проведения операций, тарифов и иного, что не описано, но может прямо или косвенно касаться коммерческой деятельности КУА «АТЛАНТИС КАПИТАЛ».

ООО «Компания по управлению активами «АТЛАНТИС КАПИТАЛ», код ЄГРПОУ 38090420, лицензия НКЦБФР серия АД №034500, размер уставного фонда 8 000 000,00 грн.

ATLANTIS CAPITAL
INVESTMENT GROUP

КОМПАНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ АКТИВАМИ «АТЛАНТИС КАПИТАЛ»
Т: +38 044 383 22 41 | contact@atlantis.ua | www.atlantis.ua