



■ S.I.N.N. – Spółki inwestujące w najem nieruchomości

Polskie REIT-y – nowe perspektywy dla rynku nieruchomości,
inwestorów i polskiej gospodarki

S.I.N.N.-y (polskie REIT-y)



S.I.N.N. czyli spółka inwestująca w najem nieruchomości (ang. REIT – Real Estate Investment Trust) to wehikuł wspólnego inwestowania na rynku nieruchomości na wynajem – spółka akcyjna



Umożliwiają inwestorom czerpanie korzyści z inwestycji na rynku nieruchomości, tak jakby inwestycje były dokonywane bezpośrednio w nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczeniu części ryzyk z tym związanych



Budowanie zasobności inwestorów indywidualnych – znoszą bariery wejścia na rynek nieruchomości, ograniczają ryzyka koncentracji i zrównują sytuację podatkową drobnych inwestorów indywidualnych z dużymi instytucjonalnymi

Doświadczenia na świecie

- Ponad 50 lat doświadczenia – obecne na globalnych rynkach od lat 60. XX w (pierwsze REIT-y na świecie w USA, pierwsze w Europie – w Holandii)
- REIT-y działają na wszystkich kontynentach, w 40 krajach świata, w tym we wszystkich krajach G7 i 13 krajach w Europie
- Prawie 900 REIT-ów na świecie o łącznej kapitalizacji ~1,9 bln USD (2/3 przypada na USA)

Kapitalizacja rynkowa REIT-ów w wybranych krajach Europy

	Kapitalizacja rynkowa (mld EUR)	Liczba REIT-ów	Rok wprowadzenia
Wlk. Brytania	56,6	36	2007
Francja	49,4	33	2003
Holandia	29,1	5	1969
Belgia	11,0	17	1995
Hiszpania	7,8	5	2009
Niemcy	2,8	4	2007
Irlandia	2,4	3	2013
Bułgaria	0,9	53	2004

Kluczowe ogniwo w łańcuchu produktów inwestycyjnych, ograniczające ryzyka operacyjne i ryzyka koncentracji inwestycji w nieruchomości

ryzyko



S.I.N.N.-y kluczowe założenia

Jednokrotne opodatkowanie spółek:

odroczenie płatności podatku CIT oraz stawka 10%,
ETR 20% (do potwierdzenia z MF)

Opodatkowanie inwestorów:

0% CIT i PIT od dywidendy wypłaconej przez S.I.N.N

Obowiązkowa dywidenda:

≥90% przychodów z najmu pomniejszonych o koszty i podatki

Zrównanie pozycji podatkowej inwestorów indywidualnych
i instytucjonalnych – brak uszczerbku dla budżetu państwa
z tytułu zasad opodatkowania



Inwestycje wyłącznie w nieruchomości położone
w Polsce. Komercyjne oraz mieszkaniowe:

- biura, centra handlowe
- budynki mieszkalne
- lokale mieszkalne
- domy opieki społecznej
- internaty, akademiki



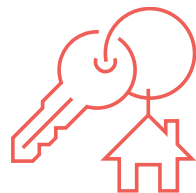
Dlaczego S.I.N.N.-y (REIT-y) w Polsce?



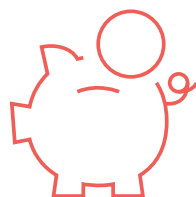
Istotne zwiększenie potencjału budowy nieruchomości na wynajem w oparciu o kapitał drobnych inwestorów



Zwiększenie udziału polskiego kapitału, większa płynność i stabilność na rynku nieruchomości



Rozwój rynku najmu, w tym segmentu dostępnych cenowo mieszkań czynszowych



Zachęta do długoterminowego oszczędzania, nowy instrument dla funduszy emerytalnych



Rozwój warszawskiej giełdy poprzez dodatkowe produkty i napływ nowych inwestorów w nieruchomościach komercyjnych



Nowe miejsca pracy, dodatkowe źródło dochodów dla SP (więcej niż podatek od lokat)



S.I.N.N.-y – warunki ustrojowe

- **Forma prawna:** spółka akcyjna (tylko), utworzona na czas nieoznaczony
 - **Kapitał zakładowy:** ≥ 100 mln zł
 - **Siedziba i zarząd:** na terytorium RP
 - **Bezpieczeństwo** – zarządzającym tylko doświadczony Asset Manager
- **Obrót akcjami:** na rynku oficjalnych notowań (giełdzie) w Polsce lub równocześnie za granicą
 - **Rodzaj akcji:** na okaziciela (wszystkie), brak akcji uprzywilejowanych
- **W statucie:** informacje o zasadach strategii gospodarczej spółki typu S.I.N.N. i jej spółek zależnych (w tym informacje o rodzaju nieruchomości i kryteriach ich doboru)

S.I.N.N.-y – warunki majątkowe (dot. nieruchomości)

Wartość bilansowa
nieruchomości

$\geq 80\%$

Minimalny poziom utrzymania wartości bilansowej nieruchomości oraz udziałów lub akcji spółek zależnych

Udział przychodów
z najmu nieruchomości

$\geq 90\%$

Minimalny udział przychodów z najmu nieruchomości lub z ich sprzedaży (co najmniej po rocznym najmie) lub ze zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych

Liczba
nieruchomości

**Bez
ograniczeń**

- Warunki te muszą być spełnione przez S.I.N.N. – na koniec każdego roku obrotowego.
- Biegły rewident stwierdza spełnienie warunków (pierwszych dwóch) w sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego.

S.I.N.N.-y – warunki majątkowe (zobowiązania dłużne)

Limit zobowiązań

$\leq 50\%$

Wartość bilansowa zobowiązań zwrotnych
(w tym kredytowych, pożyczkowych,
emisji obligacji itp.)

- Warunek ten musi być spełniony przez S.I.N.N. – na koniec każdego roku obrotowego.
- Biegły rewident stwierdza spełnienie warunku w sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego.

S.I.N.N.-y – warunki majątkowe (wypłata dywidendy)

Obowiązek dokonywania na rzecz akcjonariuszy podziału zysku

w oparciu o roczne sprawozdanie finansowe – **zgodnie z KSH**

Lub →

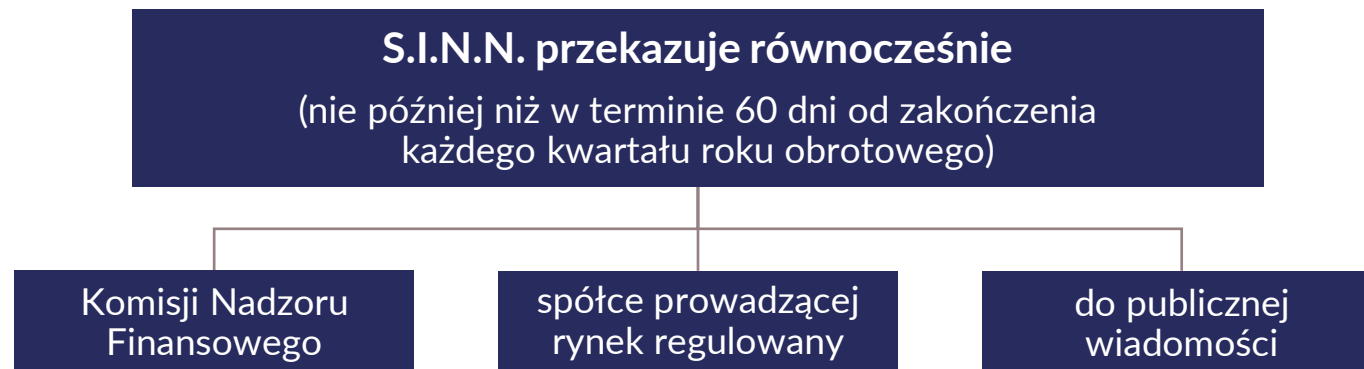
w wysokości $\geq 90\%$ przychodów z najmu nieruchomości mieszkalnych

pomniejszonych o wydatki na:

- spłatę m.in. kredytów i odsetek od kredytów (zaciągniętych na nabycie nieruchomości)
 - koszty eksploatacyjne (opłaty za prąd, gaz, wodę, itp.)
 - wyposażenie, remont lub modernizację nieruchomości (limit wydatków do ustalenia z rynkiem)
 - podatki z tytułu posiadania nieruchomości i CIT
-
- Warunek ten musi być spełniony przez S.I.N.N. – do końca trzeciego kwartału po zakończeniu roku obrotowego, w którym osiągnęła zysk.
 - Biegły rewident stwierdza spełnienie warunku w sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego.

S.I.N.N.-y obowiązki rejestrowe i informacyjne

Rejestr spółek typu S.I.N.N. prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego (KNF).



Informacje dotyczące prowadzonej działalności, w szczególności:

- udział nieruchomości w aktywach spółki;
- poziom uzyskiwanych przychodów z najmu;
- wykaz nieruchomości (wielkość wynajętej powierzchni, średnie stawki czynszu, liczba umów najmu, wielkość zaległości czynszowych);
- poziom zobowiązań zwrotnych.

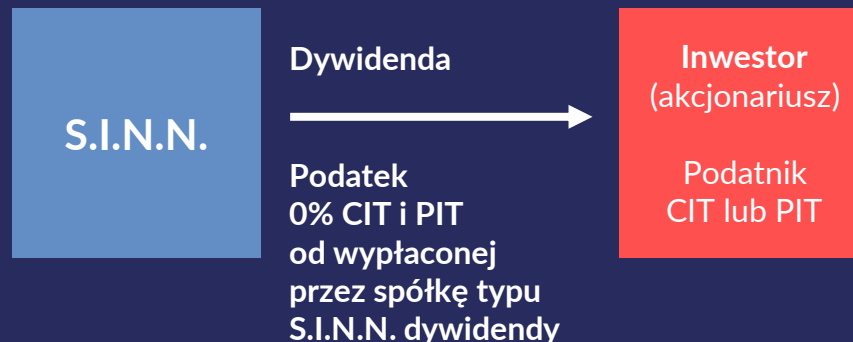
Dochód spółki typu S.I.N.N.

z najmu = przychody
z najmu minus koszty
(bez kosztów amortyzacji)

Opodatkowanie dochodów spółki typu S.I.N.N.:

- z najmu – 10% CIT (E.T.R. – 20%)
- pozostałe – 19% CIT

**Obowiązek podatkowy powstaje w momencie
wypłaty dywidendy dla inwestora spółki typu
S.I.N.N.**



Opodatkowanie spółki typu S.I.N.N. – podatkowe korzyści:

- odroczone do dnia wypłaty dywidendy moment wystąpienia obowiązku podatkowego
- brak obowiązku wpłaty zaliczek na podatek CIT
- stawka podatku 10% (bez kosztu amortyzacji E.T.R ok 20%)

Zwolnienie od CIT i PIT inwestorów spółki typu S.I.N.N. z tytułu wypłaconej dywidendy:

- 0% podatku CIT i PIT

Z uwagi na przyjęte w ustawie rozwiązanie, przewidujące możliwość posiadania przez inwestora powyżej 10% akcji spółki typu S.I.N.N., projektowane zasady opodatkowania zapobiegają podwójnemu nieopodatkowaniu dochodów uzyskiwanych przez S.I.N.N. (dyrektywa Parent Subsidiary).



Dochody spółki zależnej
z najmu nieruchomości
i ze zbycia nieruchomości

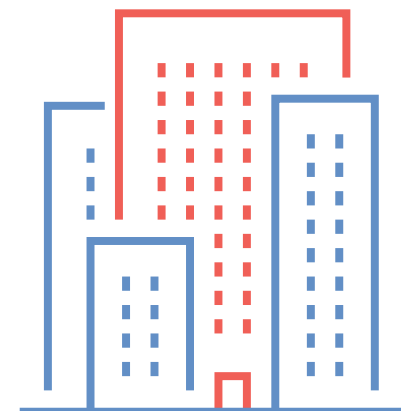
0% CIT

jeżeli w określonym terminie
zostanie wypłacona dywidenda
dla spółki typu S.I.N.N.



Zwolnione od podatku CIT są dochody spółki zależnej, uzyskane z najmu nieruchomości lub ze zbycia nieruchomości – w części, w jakiej nie później niż do upływu 9 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego zostaną wypłacone na rzecz spółki typu S.I.N.N. tytułem dywidendy.

Pozostałe dochody spółki zależnej opodatkowane są na zasadach ogólnych.





Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Dziękuję za uwagę.

Minister Jacek Tomczak