

Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный (ЗПИФК): основы функционирования и новые возможности

1. Краткие сведения о ЗПИФК

- **Паевой инвестиционный фонд** – обособленный имущественный комплекс, находящийся в общей долевой собственности физических и юридических лиц (пайщиков Фонда), пользование и распоряжение которым осуществляется управляющей компанией исключительно в интересах учредителей доверительного управления.
- Паевой инвестиционный фонд **не является юридическим лицом**.
- **Управляющая компания** осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего фонд имущества.
- **Условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом определяются** управляющей компанией **в Правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом** и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом.
- Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией.

- Деятельность управляющей компании по управлению ЗПИФК регулируется Федеральным законом от 29.11.2001 **№156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»** (далее – Закон) и принятыми в соответствии с ним подзаконными актами.
- **В состав активов ЗПИФ комбинированного могут входить любые активы**, за исключением наличных денежных средств.
- Таким образом, **средства ЗПИФ комбинированного могут быть инвестированы в:**
 - недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества;
 - права требования из инвестиционных контрактов и договоров участия в долевом строительстве в соответствии с 214-ФЗ, договоров на осуществление реконструкции;
 - проектную документацию;
 - ценные бумаги (акции, облигации, векселя, депозитарные расписки, складские свидетельства и т.д.) российских и иностранных эмитентов;
 - доли в уставных капиталах российских ООО и права участия в иностранных компаниях;
 - права требования (дебиторскую задолженность) из договоров займа, купли-продажи, подряда и других договоров;
 - объекты интеллектуальной собственности;
 - и иные объекты, предусмотренные инвестиционной декларацией Фонда.

2. Защита интересов инвесторов – пайщиков ЗПИФК

- **Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к управляющей компании.**
- Управляющая компания осуществляет доверительное управление имуществом фонда исключительно в интересах пайщиков и строго в рамках закона "Об инвестиционных фондах".
- **Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев** и принадлежит им на праве общей долевой собственности.
- **При государственной регистрации прав на недвижимое имущество,** переданное в состав ЗПИФК, в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что **собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда** (с указанием названия паевого инвестиционного фонда, без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности), и данные о них устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

- **Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, обособляется** от имущества управляющей компании, имущества владельцев инвестиционных паев, имущества, составляющего иные паевые инвестиционные фонды, находящиеся в доверительном управлении управляющей компании, а также иного имущества, находящегося в доверительном управлении или по иным основаниям у управляющей компании.
- **Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, учитывается управляющей компанией на отдельном балансе,** и по нему ведется самостоятельный учет.
- **Для расчетов** по операциям, связанным с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом, открывается **отдельный банковский счет (счета).**
- **На имущество, составляющее Фонд не может быть обращено взыскание, в случае признания управляющей компании несостоятельной (банкротом).**
На имущество, составляющее Фонд не может быть обращено взыскание по долгам пайщика.
- Перечень расходов и максимальный размер расходов Фонда устанавливаются Правилами Фонда, **оплата иных расходов за счет средств Фонда не допускается.**

3. Контроль за деятельностью Фонда

- **Со стороны пайщиков контроль за деятельностью Фонда осуществляется:**
 - **путем одобрения Инвестиционным комитетом Фонда**, состоящим из владельцев инвестиционных паев Фонда или их уполномоченных представителей, **сделок с имуществом Фонда**. Перечень сделок, подлежащих одобрению Инвестиционным комитетом, порядок формирования Инвестиционного комитета и порядок одобрения сделок устанавливаются Правилами Фонда.
 - **через общее собрание владельцев инвестиционных паев Фонда**.
- Общее собрание пайщиков может принять решение:**
- об изменении инвестиционной декларации Фонда;
 - о прекращении деятельности Фонда;
 - о передаче прав и обязанностей по управлению Фондом другой управляющей компании.
- Увеличение вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, регистратора, аудитора и оценщика Фонда; расширение перечня расходов и увеличение максимального размера расходов Фонда; изменение порядка одобрения сделок Инвестиционным комитетом также относится к исключительной компетенции общего собрания пайщиков Фонда.

- **Со стороны Специализированного депозитария Фонда:**
 - Учет и хранение имущества Фонда, а также контроль за распоряжением указанным имуществом осуществляется **Специализированным депозитарием Фонда.**
 - **Сделки с имуществом фонда, в том числе расходные операции с денежными средствами по счетам Фонда, не могут осуществляться без предварительного согласия Специализированного депозитария Фонда.** Специализированный депозитарий обладает третьей «визирующей» подписью по расчетным счетам Фонда.
 - **Специализированный депозитарий дает управляющей компании согласие на распоряжение активами Фонда, если такое распоряжение не противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным актам Банка России, Правилам доверительного управления Фондом .**
 - **Управляющая компания обязана незамедлительно с момента составления или получения предоставить Специализированному депозитарию копии первичных документов в отношении имущества Фонда и сделок с ним, а также оригиналы правоустанавливающих документов в отношении объектов недвижимого имущества, составляющих Фонд, на основании чего Специализированный депозитарий ведет параллельно с Управляющей компанией учет имущества Фонда.**
 - **Ежемесячная отчетность Фонда, составляемая Управляющей компанией, подлежит согласованию со Специализированным депозитарием Фонда и предоставляется в Банк России при условии ее согласования Специализированным депозитарием Фонда.**
 - **Управляющая компания и Специализированный депозитарий несут солидарную ответственность перед владельцами инвестиционных паев за сохранность имущества Фонда.**

- **Со стороны аудитора Фонда** осуществляется контроль за правильностью ведения Управляющей компанией учета имущества Фонда и составлением отчетности Фонда путем проведения ежегодного аудита:
 - отчетности Фонда;
 - состава и структура активов Фонда;
 - расчета стоимости чистых активов Фонда и определения расчетной стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая;
 - соблюдения требований, предъявляемых к порядку хранения имущества Фонда и документов, удостоверяющих права на имущество Фонда;
 - сделок, совершенных с активами Фонда.
- **Со стороны Банка России** осуществляется контроль за текущей деятельностью Управляющей компании по управлению Фондом на основании предоставляемой Управляющей компанией в Банк России ежемесячной отчетности и информации.
- **Оценка имущества Фонда производится независимым оценщиком (оценщиками)**, указанным в Правилах Фонда, не реже одного раза в шесть месяцев. Имущество Фонда учитывается в учете Фонда по оценочной стоимости, определенной оценщиком Фонда. Справедливая стоимость имущества Фонда, определенная оценщиком, является ориентиром для определения цены сделок с имуществом Фонда.

4. Инвестиционный пай и дополнительные возможности для владельцев инвестиционных паев ЗПИФК

Инвестиционный пай ЗПИФК является именной ценной бумагой, удостоверяющей:

- долю его владельца в праве собственности на имущество Фонда;
- право требовать от Управляющей компании надлежащего доверительного управления Фондом;
- право требовать от Управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее Фонд;
- право участвовать в общем собрании владельцев инвестиционных паев;
- право на получение дохода, если правилами доверительного управления предусмотрена выплата дохода.

Учет прав на инвестиционные паи осуществляется на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев, ведение которого осуществляется Регистратором Фонда. Учет прав на инвестиционные паи возможен также на счетах депо номинального держателя.

Права, удостоверенные инвестиционным паем, фиксируются в бездокументарной форме (то есть записью в реестре). Данные о состоянии лицевого счета (о количестве инвестиционных паев, принадлежащих пайщику, о наличии обременений) подтверждаются Выпиской по лицевому счету, выдаваемой Регистратором.

Инвестиционные паи свободно обращаются по окончании формирования паевого инвестиционного фонда. Обращение инвестиционных паев для квалифицированных инвесторов осуществляется с учетом ограничений, установленных Законом «О рынке ценных бумаг».

Инвестиционный пай и дополнительные возможности для владельцев инвестиционных паев ЗПИФК

Инвестиционные паи ЗПИФК могут обращаться на вторичном рынке:

- паи ЗПИФК представляют собой **ценную бумагу, обеспеченную реальным активом** – недвижимостью или иным имуществом, входящим в состав активов Фонда;
- паи **могут обращаться на вторичном рынке** путем продажи, мены, дарения, могут передаваться в залог, по наследству и отчуждаться иным способом, установленным действующими законодательством;
- **приобретение и отчуждение** инвестиционных паев, предназначенных для квалифицированных инвесторов, а также **предоставление (принятие)** указанных ценных бумаг в качестве обеспечения **(в залог) могут осуществляться только через брокеров**, за исключением случаев приобретения инвестиционных паев в результате универсального правопреемства (ликвидация, реорганизация, наследование и т.д.), при совершении сделок с инвестиционными паями квалифицированными инвесторами в силу закона и в иных случаях, установленных Банком России;
- **операции с инвестиционными паями могут быть проведены оперативно - в течение одного операционного дня**, в отличие от операций, например, с недвижимым имуществом;
- **возможна дополнительная выдача инвестиционных паев;**
- **Управляющая компания уполномочена Регистратором на прием / передачу документов от пайщиков Регистратору и от Регистратора пайщику (по ЭДО)**, что позволяет пайщику оперативно получать информацию из реестра владельцев инвестиционных паев Фонда и совершать операции в реестре.

Инвестиционный пай и дополнительные возможности для владельцев инвестиционных паев ЗПИФК

Инвестиционный пай – как ценная бумага создает следующие возможности для ее владельца:

- **возможность привлечения новых инвесторов в инвестиционный проект, реализуемый через Фонд, на любой стадии его реализации путем продажи части принадлежащих первоначальному инвестору паев и/или выпуска дополнительных инвестиционных паев Фонда;**
- **возможность привлечения кредитных ресурсов под залог инвестиционных паев Фонда;**
- **удобный механизм для перераспределения активов внутри группы путем совершения операций с инвестиционными паями на вторичном рынке, что позволяет регулировать финансовые потоки внутри группы компаний;**
- **на имущество, составляющее Фонд, не может быть обращено взыскание по долгам пайщика Фонда, обращение взыскание возможно только на сам инвестиционный пай, что снижает для инвестора риски вывода имущества из состава активов Фонда / разделения активов, составляющих Фонд (таким образом осуществляется защита интересов инвестора от недобросовестных действий (посягательств) третьих лиц).**

5. Использование ЗПИФК в строительной/девелоперской деятельности

Использование ЗПИФК в строительной/девелоперской деятельности позволяет решить следующие задачи:

- Снизить налоговое бремя и оптимизировать налогообложение, реинвестируя получаемую прибыль от строительства в реализацию новых проектов без налоговых потерь и тем самым регулируя сроки уплаты налогов;
- Получить «отсрочку» уплаты налога на прибыль на срок как минимум до 15 лет;
- Сохранить право собственности на объект (объекты) недвижимости, получив ликвидный инструмент – инвестиционный пай, позволяющий совершать операции с активами в кратчайшие сроки;
- Привлекать соинвесторов путем дополнительной выдачи, покупки/продажи инвестиционных паев Фонда;
- Привлекать кредитные ресурсы как в состав Фонда под залог имущества Фонда, так и инвестору (пайщику) Фонда под залог паев Фонда;
- Осуществлять перераспределение активов внутри холдинговой группы;
- Многоуровневая система контроля за операциями с имуществом Фонда служит защитой интересов пайщиков Фонда – собственников имущества, входящего в состав активов Фонда.

7. Налоговые преференции ЗПИФК

Возможность «отложенного» налогообложения по налогу на прибыль:

- текущий доход Фонда от сделок с имуществом Фонда (доход от сдачи имущества в аренду, доход от продажи имущества) не облагается налогом на прибыль в силу особого статуса Фонда, т.к. Фонд не является юридическим лицом, также текущий доход Фонда не облагается налогом на доходы физических лиц;
- пайщик платит налог только при получении промежуточного дохода на пай (если получение такого дохода предусмотрено Правилами фонда) или при продаже (погашении) паев (с дохода, полученного при продаже/ погашении пая, за вычетом документально подтвержденных расходов на его приобретение);
- пайщик имеет возможность «отложить» налоговые выплаты на определенный срок (вплоть до конца срока действия Фонда – до 15 лет, а при продлении Фонда и на последующие 15, 30 лет и т.д.), таким образом пайщик имеет возможность реинвестировать полученный Фондом доход в реализацию новых проектов без налоговых потерь.

	Первоначальные инвестиции		Реализация корпуса 1	Прибыль после налогообложения для инвестиций		Реализация корпуса 2	Прибыль после налогообложения для инвестиций	Суммарная прибыль после налогообложения
Строительная организация	100 ед.	корп. 1	200 ед.	80 ед.	корп. 2	160 ед.	64 ед.	144 ед.
ЗПИФН	100 ед.	корп. 1	200 ед.	100 ед.	корп. 2	200 ед.	100 ед.	200 ед.

Налоговые преференции ЗПИФК

Наглядно налогообложение Фонда и операций с паями Фонда выглядит следующим образом:

	Передача имущества в фонд	Операции с паями			Доход на пай	Операции с имуществом фонда. Налогообложение имущества Фонда.
		Выдача пая	Реализация пая на вторичном рынке (продажа, мена и т.д.)	Погашение пая		
НДС	нет	нет	нет	нет	нет	да
Налог на прибыль	нет	нет	да	да	да	нет
Налог на имущество/ земельный налог	нет	нет	нет	нет	нет	да

Недвижимое имущество, составляющее Фонд, подлежит налогообложению налогом на имущество у управляющей компании. **Налог уплачивается за счет имущества, составляющего Фонд.**

В отношении земельных участков, входящих в состав Фонда, налогоплательщиками земельного налога признаются управляющие компании. **Налог уплачивается за счет имущества, составляющего Фонд.**

Операции с имуществом Фонда подлежат налогообложению НДС в общем порядке. **При этом уплаченный НДС может быть предъявлен Фондом к вычету и получен из бюджета.**

7. Дополнительные возможности ЗПИФК для квалифицированных инвесторов

Дополнительные возможности ЗПИФК, как Фонда для квалифицированных инвесторов:

- Для пайщиков предусмотрена дополнительная возможность контроля за сделками с имуществом Фонда путем формирования Инвестиционного комитета.
- Расширен состав активов Фонда, т.е. перечень объектов, в которые могут быть инвестированы средства Фонда.
- Отсутствуют требования к структуре активов Фонда.
- ЗПИФК для квалифицированных инвесторов может:
 - выдавать за счет имущества Фонда займы (при условии их 100% обеспечения);
 - привлекать в Фонд кредитные ресурсы, если займодавцем (кредитором) по договору является квалифицированный инвестор в силу закона (например, кредитная организация);
 - заключать сделки в результате которых, управляющая компания принимает обязанность по передаче имущества, которое на момент принятия такой обязанности не составляет активы Фонда;
 - проводить частичное досрочное погашение паев.

Квалифицированные инвесторы (КИ):

- **К квалифицированным инвесторам в силу закона относятся:** брокеры, дилеры, доверительные управляющие, кредитные организации, управляющие компании, негосударственные пенсионные фонды и иные организации, указанные в ст. 25.1. Федерального закона «О рынке ценных бумаг».
- **Юридические и физические лица могут быть признаны КИ.**
- **Юридическое лицо может быть признано КИ, если оно является коммерческой организацией и отвечает любому из указанных требований:**
 - **собственный капитал не менее 200 миллионов рублей;**
 - **совершало сделки с ценными бумагами за последние 4 квартала в среднем не реже 5 раз в квартал, но не реже 1 раза в месяц. При этом совокупная цена таких сделок не менее 50 миллионов рублей;**
 - **оборот (выручка) от реализации товаров (работ, услуг) по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный год не менее 2 миллиардов рублей;**
 - **сумма активов по данным бухгалтерского учета за последний завершенный отчетный год в размере не менее 2 миллиардов рублей.**
- **Физическое лицо может быть признано КИ, если оно отвечает любому из указанных требований:**
 - **общая стоимость ценных бумаг или денежных средств на счетах во вкладах / депозитах, иного имущества, установленного Банком России, принадлежащих лицу, составляет не менее 6 миллионов рублей;**
 - **опыт работы в организации финансового рынка не менее 2 лет, если такая организация является квалифицированным инвестором в силу закона, и не менее 3 лет в иных случаях;**
 - **совершало сделки с ценными бумагами за последние 4 квартала в среднем не реже 10 раз в квартал, но не реже 1 раза в месяц. При этом совокупная цена таких сделок - не менее 6 миллионов рублей;**
 - **имеет высшее экономическое образование, полученное в образовательной организации, которая осуществляла аттестацию граждан в сфере профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, или аттестат специалиста финансового рынка, квалификационный аттестат аудитора, квалификационный аттестат страхового актуария, сертификат CFA, сертификат CHA, сертификат FRM.**

8. Информация об ООО «УК «Свиньин и Партнеры»



- Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» зарегистрирована и осуществляет деятельность по управлению Закрытыми паевыми инвестиционными фондами с 2003 года.
- **30.09.2003** года Управляющей компанией была получена лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами сроком на 5 лет; **01.10.2008** года Управляющей компании предоставлена бессрочная лицензия.
- Опыт доверительного управления ЗПИФ – 14 лет.
- Под управлением УК «Свиньин и Партнеры» в настоящее время находится 17 ЗПИФ, 13 из которых – ЗПИФ комбинированные.
- Общий объем средств в управлении УК «Свиньин и Партнеры» на 31.12.2017г. составляет около 28,6 млрд. руб.
- Управляющая компания специализируется на управлении ЗПИФ для квалифицированных инвесторов.
- УК «Свиньин и Партнеры» по итогам 3 кв. 2017г. занимает 11-е место среди крупнейших управляющих компаний по объему активов в ЗПИФах, находящихся в управлении (по данным Эксперт РА).

ООО «УК «СВИНЬИН И ПАРТНЕРЫ»

- Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00588 от 01.10.2008 года, предоставленная ФСФР России.
 - 195067, Россия, Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского., д.27, корп.2, литер А, Бизнес-центр «Карелия», офис 950
 - тел.: +7 (812) 324-05-24, факс: +7 (812) 320-14-65
 - E-mail: snv@okhta.com; ench@okhta.com;
 - Сайт: www.svinin.ru
- Инвестиционные паи фондов под управлением ООО «УК «Свиньин и Партнеры» ограничены в обороте, в связи с чем не допускается распространение информации о фондах, за исключением случаев ее раскрытия в соответствии с федеральными [законами](#). Информация о фондах, может предоставляться лицам, которым в соответствии с Федеральным [законом](#) "О рынке ценных бумаг" может предоставляться информация о ценных бумагах, предназначенных для квалифицированных инвесторов.
 - Получить подробную информацию о фондах и ознакомиться с Правилами, а также с иными документами, предусмотренными в Федеральном [законе](#) от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и Положении, утвержденном Приказом ФСФР РФ от 22.06.2005 N 05-23/пз-н, можно по вышеуказанному адресу.
 - 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 в правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.