



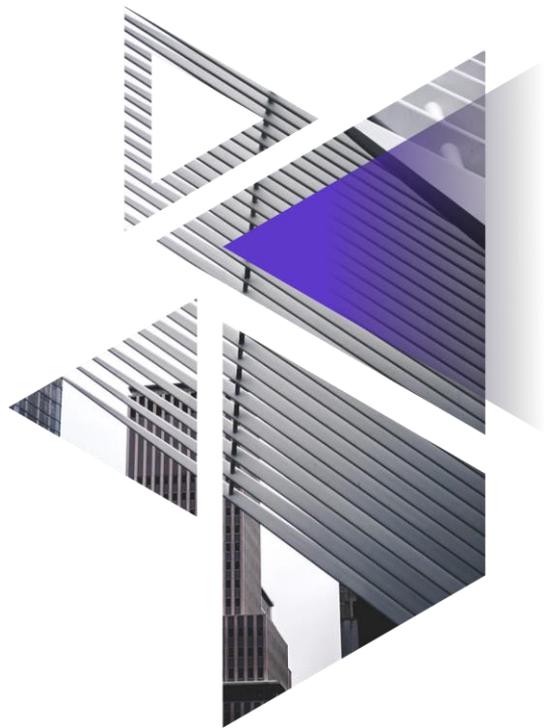
ФОРТИС-Инвест
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Закрытые Паевые Инвестиционные Фонды

**Общий обзор деятельности и
законодательного регулирования**

Содержание

1. Ключевые преимущества ЗПИФ
2. Общее определение ЗПИФ
3. Нормативная база и Правила фонда
4. Инфраструктура паевого фонда
5. Типы фондов
6. Категории фондов
7. Фонды для квалифицированных инвесторов
8. ЗПИФ недвижимости – фонды для неквал. Инвесторов
9. ЗПИФ недвижимости – фонды для квал. Инвесторов
10. Комбинированные фонды
11. Защита прав владельцев инвестиционных паев
12. Контроль деятельности управляющей компании
13. Налогообложение фондов и владельцев паев
14. Порядок формирования фонда



1. Ключевые преимущества ЗПИФ

Ключевые преимущества, которые могут быть использованы при структурировании владения и операций с активами собственников с использованием механизмов закрытых паевых инвестиционных фондов:

- **Специальный налоговый режим.** Отсутствие налога на прибыль с доходов, поступающих в фонд (рентные либо в процессе реализации активов);
- **Защищенность активов** - невозможность банкротства фонда как структуры - держателя активов; недоступность в публичных реестрах (ЕГРН и ЕГРЮЛ) имен действительных владельцев активов;
- **Организационное разделение** бенефициаров фонда и менеджмента фонда; Возможность управлять обособленными портфелями активов под единым центром принятия решений с различной степенью вовлеченности в процесс – от минимального «бенефициар» до максимального «управляющий инвестор»;
- **Государственные гарантии** через жесткое регулирование отрасли.



2. Общее определение паевого фонда

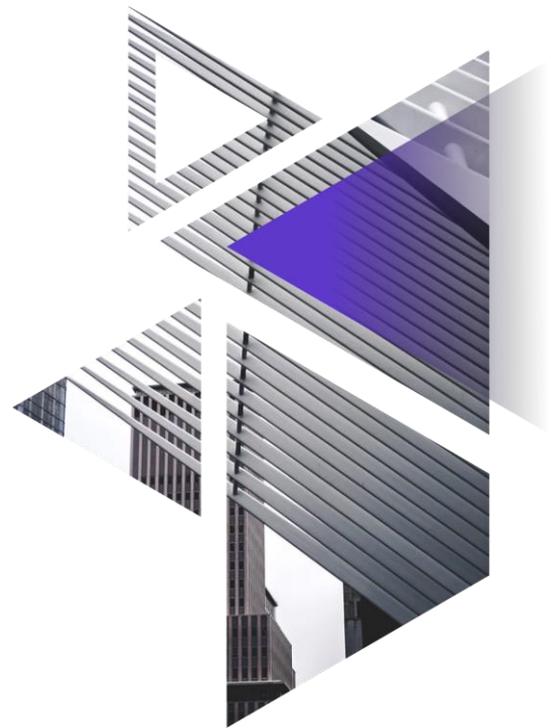
Паевой инвестиционный фонд– это **обособленный имущественный комплекс**, состоящий из имущества, переданного в состав Фонда его Пайщиками (учредителями Фонда), и имущества, полученного в процессе управления Фондом.

Правовой статус ПИФа имеет **договорный характер**, т.е. ПИФ не является юридическим лицом.

Имущество ПИФа находится в доверительном управлении управляющей компании, которая должна иметь право на осуществление данного вида деятельности, т.е. обладать соответствующей лицензией.

Имущество Фонда, включая все формируемые доходы, принадлежит его Пайщикам **на праве общей долевой собственности**.

Доля каждого из Пайщиков удостоверяется ценной бумагой Фонда – **инвестиционным паем**.



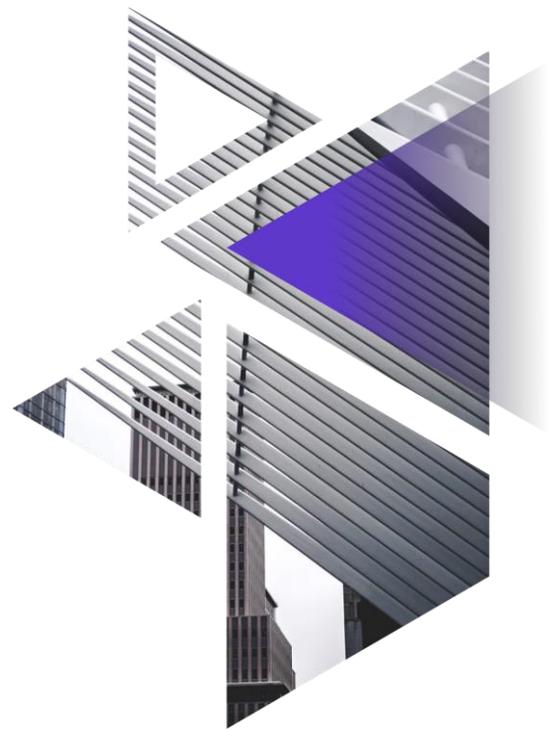
3. Нормативная база и Правила фонда

Нормативной основой для ЗПИФ является **Федеральный закон от 29.11.2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»** и принятые в соответствии с ним подзаконные акты.

Основной правоустанавливающий документ ПИФа - это **Правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда**, регистрируемые в Центральном Банке РФ, в которых регламентируются такие существенные условия, как:

- тип и категория фонда;
- срок его существования;
- инвестиционная декларация, в соответствии с которой должно осуществляться управление его активами;
- указание на управляющую компанию и все инфраструктурные организации (специализированный депозитарий, регистратор, аудитор, оценщик);
- вознаграждения и расходы из имущества фонда .

Правила доверительного управления ПИФ - это публичный договор, к которому присоединяются путем подачи заявок при формировании фонда и далее при покупке инвестиционных паев их владельцы.



4. Инфраструктура паевого фонда

Помимо управляющей компании, осуществляющей функции управления паевым фондом, целый ряд организаций занимается обслуживанием и контролем деятельности фонда.

Законом об инвестиционных фондах (Федеральный закон от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах») установлено, что управляющая компания паевого инвестиционного фонда в обязательном порядке взаимодействует на договорной основе со следующими организациями:

- специализированным депозитарием (учет имущества, контроль деятельности управляющей компании по сделкам с активами);
- держателем реестра владельцев инвестиционных паев (может совпадать со специализированным депозитарием);
- аудитором (ежегодный аудит фонда);
- оценщиками (оценка активов фонда, к обслуживанию фонда может привлекаться несколько оценщиков).

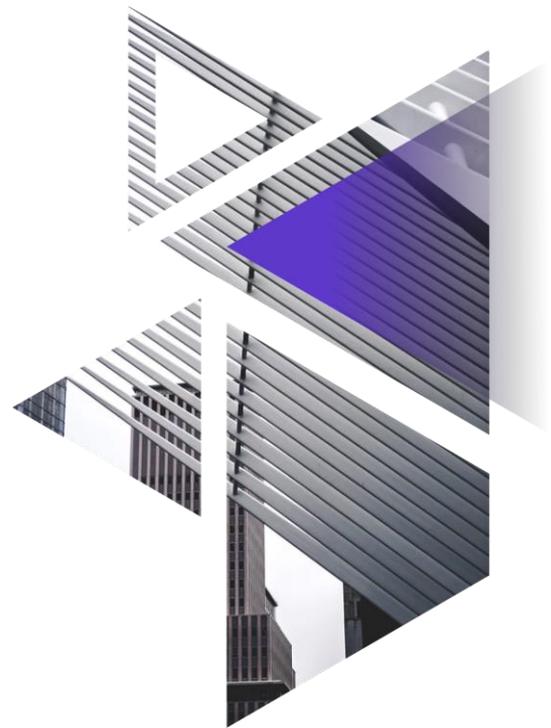


5. Типы паевых фондов

В зависимости от возможности пайщиков предъявить требование о погашении паев все паевые инвестиционные фонды делятся на типы: открытые, интервальные и закрытые ПИФы.

- собственники паев **открытых фондов** могут требовать их погашения в любой рабочий день;
- пайщики **интервальных фондов** вправе выйти из фондов только в определенные периоды (интервалы), установленные правилами доверительного управления фондом;
- владельцы паев **закрытых паевых фондов** не могут погасить принадлежащие им паи до окончания срока функционирования фонда, за исключением ряда случаев, установленных законом.

При этом, поскольку инвестиционный пай является ценной бумагой, владелец имеет возможность продать его в любое время третьему лицу, с учетом ограничений, накладываемых действующим законодательством на фонд, паи которых ограничены в обороте.



6. Категории паевых фондов

В настоящий момент существует всего 3 категории фондов:

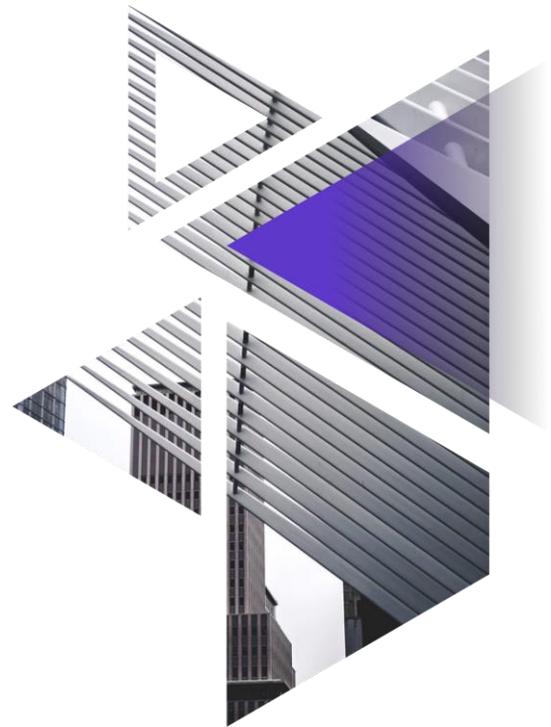
- фонды финансовых инструментов;
- фонды недвижимости;
- комбинированные фонды.

Категории паевых инвестиционных фондов	Типы			Ограничение паев в обороте	
	ОПИФ	ИПИФ	ЗПИФ	Для квалифицированных инвесторов	Для неквалифицированных инвесторов
ПИФ рыночных финансовых инструментов	+	+	+		+
ПИФ финансовых инструментов		+	+	+	
ПИФ недвижимости			+	+	+
Комбинированный ПИФ		+	+	+	

7. Фонды для квалифицированных инвесторов

Основным отличием фондов для квалифицированных инвесторов является более широкая инвестиционная декларация фондов и меньшее количество ограничений для инвестирования.

1. Квалифицированные инвесторы в силу закона (Брокеры, банки, НПФ и т.д.)
2. Физические лица квалифицированные инвесторы (один их критериев):
 - не менее 6 млн. руб. в ценных бумагах или депозитах;
 - наличие опыта работы в организации, работающей на рынке ценных бумаг ;
 - имеет высшее экономическое образование или один из аттестатов и сертификатов фондового рынка.
3. Юридические лица квалифицированные инвесторы (один из критериев)
 - имеет собственный капитал не менее 200 миллионов рублей;
 - совершало сделки с ценными бумагами за последние 4 квартала на суммы не менее 50 млн. рублей;
 - имеет оборот (выручку) за последний завершенный отчетный год не менее 2 миллиардов рублей;
 - имеет сумму активов по данным бухгалтерского учета за последний завершенный отчетный год не менее 2 миллиардов рублей.

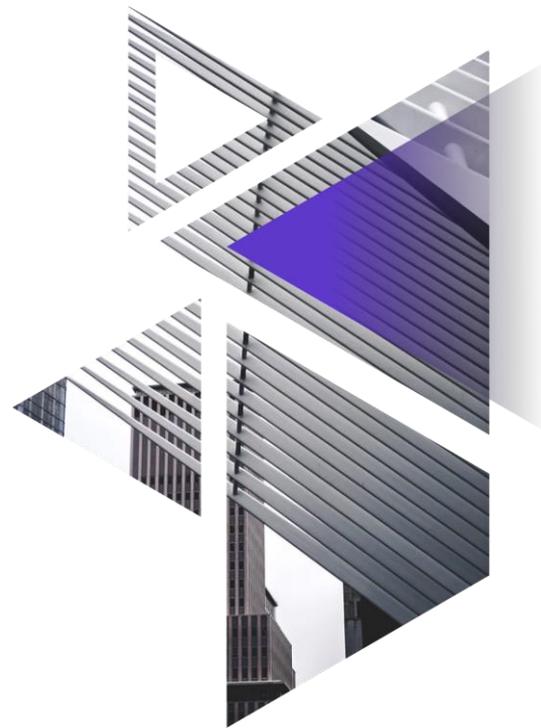


8. ЗПИФ недвижимости – фонды для неквал. инвесторов

Разрешенные активы и объекты инвестирования:

- жилые помещения и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- нежилые здания, введенные в эксплуатацию в установленном порядке;
- помещения в нежилых зданиях;
- единые недвижимые комплексы;
- сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания и (или) эксплуатации недвижимого имущества, составляющего фонд;
- земельные участки, на которых расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;
- права аренды земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, составляющее фонд;
- имущественные права из договоров участия в долевом строительстве жилых и многоквартирных домов.

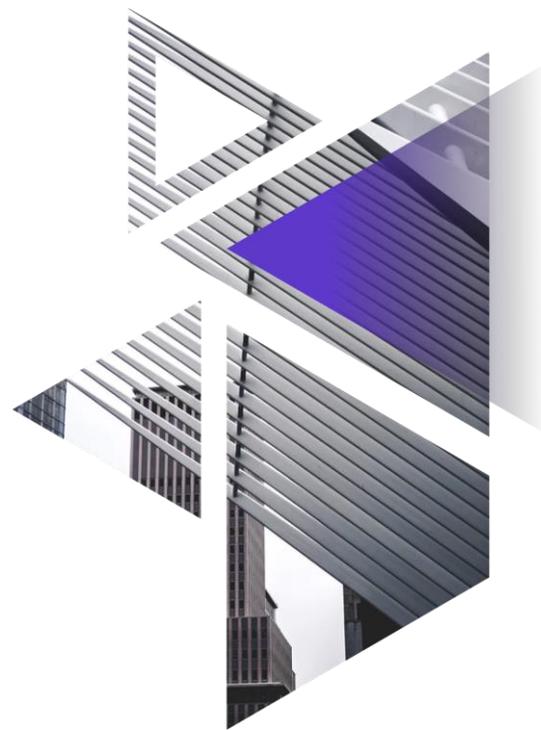
Активы ЗПИФН, инвестиционные паи которого не ограничены в обороте могут быть направлены на приобретение нежилых зданий, помещений в нежилых зданиях, единых недвижимых комплексов, если за предыдущий календарный год средняя доля фактически сданной в аренду полезной площади указанных объектов составляет не менее 40 процентов полезной площади и соблюдены требования к оценщику, проводящему оценку названных объектов.



9. ЗПИФ недвижимости – фонды для квал. инвесторов

Помимо вариантов размещения средств разрешенных для фондов, паи которых не ограничены в обороте, ЗПИФ недвижимости для квал. инвесторов могут:

- имущественные права на недвижимое имущество, в том числе права аренды недвижимого имущества, права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества на выделенном в установленном порядке для целей строительства (создания) указанного объекта недвижимости земельном участке, который (право аренды которого) составляет активы инвестиционного фонда,
- имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания);
- имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы инвестиционного фонда;
- проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости;
- производные финансовые инструменты, изменение стоимости которых зависит от величины процентных ставок, уровня инфляции, курсов валют.



10. Комбинированные фонды для квал. инвесторов

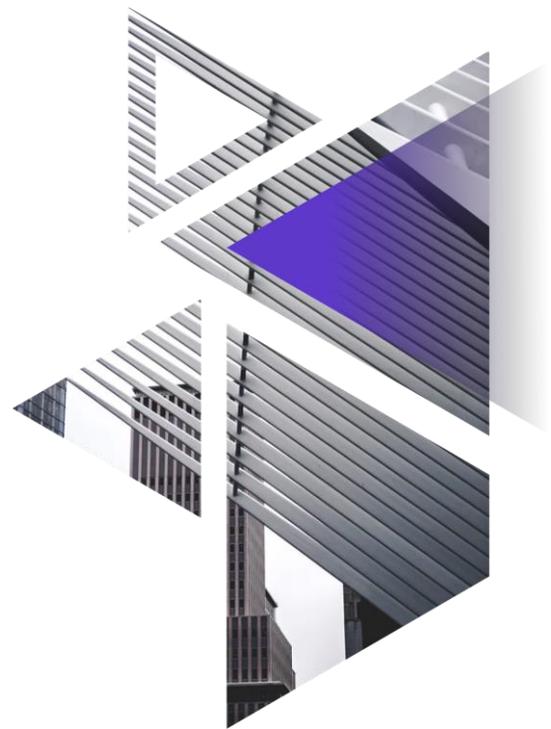
В состав активов инвестиционных Фондов, относящихся к категории комбинированных фондов, **могут входить любые активы**, за исключением наличных денежных средств.

Ограничения на инвестирование средств определяются инвестиционной декларацией фонда. Т.е. предполагаемые к инвестированию объекты должны быть предусмотрены инвестиционной декларацией фонда.

Основное ограничение - **имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, должно храниться в специализированном депозитории**, если для отдельных видов имущества нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе нормативными актами Банка России, не предусмотрено иное.

Иными словами, Управляющая компания может приобретать в состав активов Фонда то имущество, которое специализированный депозитарий сможет хранить, если нормативными правовыми актами не будет предусмотрен иной режим хранения такого имущества.

Использование комбинированных фондов дает максимальную гибкость по используемым инструментам и вариантам работы фондов.



11. Защита прав владельцев паев

Законом об инвестиционных фондах предусмотрено, что владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда могут влиять на процесс доверительного управления имуществом двумя способами:

- путем участия в **общем собрании владельцев инвестиционных паев**;
- путем участия в **инвестиционном комитете**, если паи Фонда ограничены в обороте (предназначены для квалифицированных инвесторов).

Компетенция общего собрания владельцев инвестиционных паев

определена в ст. 18 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», в т.ч. возможность смены управляющей компании фонда.

Правилами доверительного управления закрытого ПИФ, инвестиционные паи которого предназначены для квалифицированных инвесторов, может быть предусмотрено создание **инвестиционного комитета**, который будет одобрять сделки фонда, и (или) действий, связанных с осуществлением прав участника хозяйственного общества, акции или доли которого составляют этот фонд.

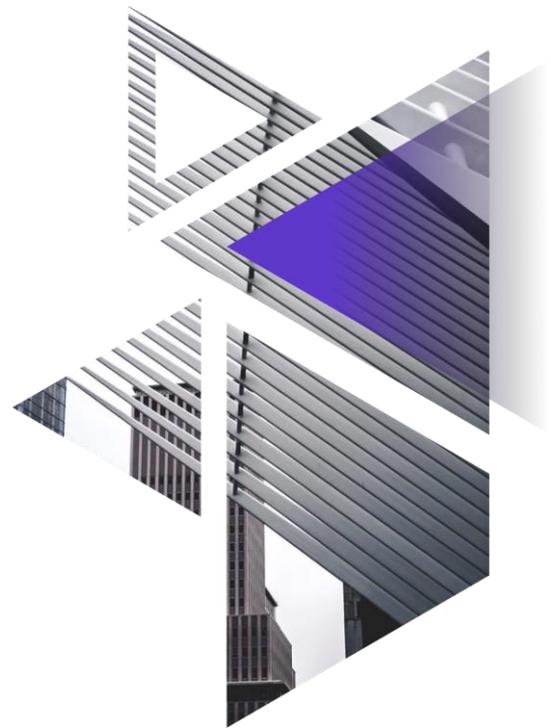
Правилами при этом определяются, какие сделки (действия) будут требовать одобрения комитета, правила формирования комитета, порядок принятия комитетом решений.



12. Контроль деятельности управляющей компании

За деятельностью управляющей компании осуществляется серьезный контроль, представляющий из себя многоуровневую систему, включающую:

- контроль владельцев инвестиционных паев, реализуемый через Общее собрание владельцев и Инвестиционный комитет (в ЗПИФ для квал. инвесторов);
- инфраструктурный контроль в лице специализированного депозитария (контроль за распоряжением имуществом фонда со стороны управляющей компании) и аудитора фонда (аудит операций и отчетности);
- сделки с имуществом фондов осуществляются с учетом справедливой рыночной стоимости, определяемой независимыми оценщиками фонда
- государственный контроль, осуществляемый Банком России путем:
 - лицензирования управляющих компаний и специализированных депозитариев;
 - надзора за инфраструктурными организациями;
 - текущего мониторинга отчетности и раскрытия информации.



13. Налогообложение фондов и владельцев паев

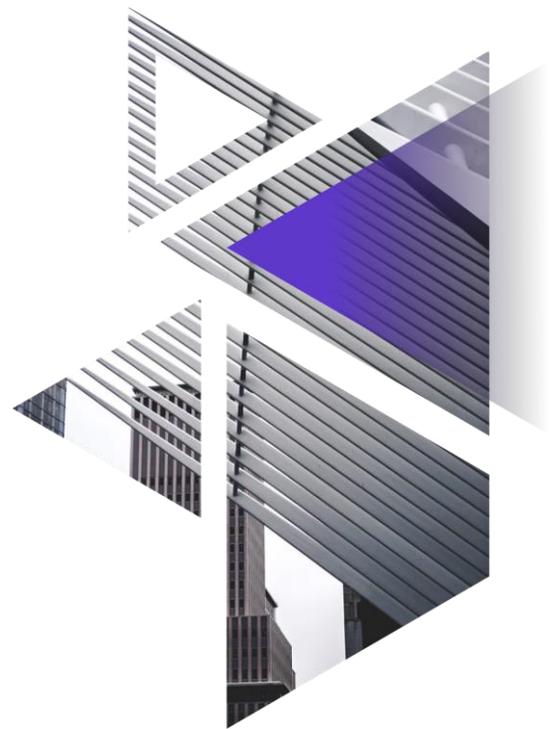
Управляющая компания ЗПИФ за счет средств фонда **является плательщиком НДС, налога на имущество и налога на землю.**

ЗПИФ не являясь юридическим лицом, **не платит налог на прибыль** полученную фондом в результате переоценки и сделок с активами, налог на дивиденды по долям ООО и акциям, находящимся в собственности фонда.

Фактически, **налогообложение прибыли откладывается до выплаты дохода** по паям и (или) погашения инвестиционных паев.

В связи с тем, что пай является ценной бумагой, основания для уплаты налога на прибыль у владельца инвестиционных паев - юридического лица возникают лишь при погашении, реализации или обмене паев в соответствии со ст. 280 НК РФ.

Доходы владельца инвестиционных паев - физического лица возникают при погашении или реализации паев и облагаются с учетом положений ст. 214.1 НК РФ.



14. Порядок формирования фонда

Формирование закрытого паевого инвестиционного фонда возможно как денежными средствами, так и иным имуществом, разрешенным ЦБ РФ.

Подзаконными актами определен перечень имущества, которое может быть внесено в закрытый ПИФ при его формировании помимо денежных средств:

- ценные бумаги и доли в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью;
- недвижимое имущество.

Обращаем внимание на то, что активы, передаваемые в Фонд, не могут являться предметом залога (п. 3 ст. 13 Закона об инвестиционных фондах).

Максимальный срок формирования паевого инвестиционного фонда составляет **шесть месяцев**.

