INSIGHT CAPITAL



Закрытые паевые инвестиционные фонды

Уникальный инструмент, преимущества которого могут быть полезны для разных видов бизнеса

введение

Многие представители крупного бизнеса, инвесторы озадачены вопросом грамотного и эффективного использования своих активов, которое позволит не только сохранить капитал, но и приумножить его.

В последнее время все чаще среди предпринимателей можно услышать упоминание про паевые инвестиционные фонды (ПИФы).

Закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ) – это частные проекты, структура и модель работы которых определяется индивидуально с учетом задач и потребностей клиентов.

Создание закрытого фонда под собственные активы или под инвестиционный проект – это заключение долгосрочного договора с партнёрской Управляющей компанией, которая будет обеспечивать бесперебойную работу всех процессов и операций, а также создавать комфортные условия для контроля и управления со стороны владельца активов / паев.

- **Налог на прибыль 0%**
- **Консолидация активов**
- **Секьюритизация**
- **Конфиденциальность**
- **Защита активов и управление рисками**
- **Многоуровневая система контроля и управления**

введение

ПИФ, Фонд – это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в состав Фонда его пайщиками, и имущества, полученного в процессе управления Фондом. ПИФ не является юридическим лицом.



Имущество Фонда, включая все формируемые доходы, принадлежит его пайщикам на праве общей долевой собственности. Доля каждого из пайщиков удостоверяется ценной бумагой Фонда – инвестиционным паем. Передавая имущество в состав Фонда, пайщик получает инвестиционные паи.

Каждый инвестиционный пай имеет одинаковую стоимость. Размер доли пайщика в Фонде определяется количеством принадлежащих ему паев. Инвестиционные паи свободно обращаются на рынке. Выпускаются паи в бездокументарной форме – права на паи учитываются регистратором Фонда.

Имущество Фонда находится в доверительном управлении у управляющей компании. При этом оно обособлено как от личного имущества пайщиков (который владеет инвестиционными паями Фонда), так и от личного имущества Управляющей компании.

Зачем нужен ЗПИФ?



Получение налоговых преимуществ.

Фактически ЗПИФ предоставляет клиенту налоговые каникулы. ЗПИФ не является плательщиком налога на прибыль, так как не является юридическим лицом, что дает возможность реинвестировать до 100% прибыли в развитие бизнеса.

Эффективная передача наследства

Бизнес будет работать бесперебойно в случае создания ЗПИФ, так как фактически управлением активами занимается Управляющая компания, которая будет продолжать свою деятельность даже в случае смерти основателя бизнеса. При этом бизнес «упакованный» в ЗПИФ упрощает юридические процедуры наследования. С паями Фонда полученными в наследство переходят права и на участие в активах Фонда.

Получение дохода при наличии возможности выхода из Фонда

Пайщики ЗПИФ имеют право получать доходы от управления имуществом ЗПИФ, а в случае необходимости Фонд может быть досрочно прекращен решением Общего собрания пайщиков. Также возможен самостоятельный выход участников фонда с выплатой им денежной компенсации (или выдела имущества).

Секьюритизация проектов и повышение ликвидности активов

ЗПИФ дает возможность превращения разрозненных, разнородных, неравноценных, часто неликвидных активов в имущественный пул, права на который удостоверяются единым выпуском однородных, равноценных и ликвидных ценных бумаг (инвестиционных паев).

Защита капитала и бизнеса, в том числе от недружественного захвата

Законодательством установлен запрет на обращение взыскания на активы ЗПИФ по долгам владельцев паев Фонда и Управляющей компании, также установлены ограничение доступа к информации о собственниках активов Фонда и невозможность банкротства ЗПИФ.

Привлечение необходимых инвестиций и осуществление долевого софинансирования проектов.

ЗПИФ предоставляет возможность привлечения внешнего капитала без создания долговых обязательств и допуска посторонних лиц в акционерный капитал, а также возможность индивидуальных взаимных договоренностей с каждым из инвесторов.

активы ЗПИФ



В состав имущества ПИФ могут входить различные виды активов, обладающих имущественной ценностью.

Денежные средства
в рублях и валюте, на счетах и во вкладах

Ценные бумаги
различных типов, видов, эмитентов

Доли участия
в уставном капитале (как российских, так и иностранных компаний)

Драгоценные металлы
и «металлические счета»

Правила участия
в инвестиционных товариществах

Недвижимость
и права на недвижимость в России и за рубежом

Проектная документация

Права на результаты
интеллектуальной деятельности

Художественные ценности

Займы и кредиты
а также имущество, полученное при взыскании долгов

Производные финансовые инструменты
фьючерсы и опционы

Иные активы
обладающие имущественной ценностью

INSIGHT CAPITAL

инфраструктура ЗПИФ



Банк России	Государственный контроль и регулирование деятельности
Управляющая компания	Доверительное управление, учет и составление отчетности ПИФ
Спецдепозитарий	Контроль деятельности УК на предмет соответствия требованиям законодательства
Спецрегистратор	Ведение реестра владельцев паев ПИФ
Аудитор	Ежегодный аудит учета и отчетности ПИФ
Оценщик	Оценка имущества ПИФ
Пайщики (1)	Контроль, реализуемый через Общее собрание пайщиков *(изменение Правил Фонда)*
Пайщики (2)	Контроль, реализуемый через Инвестиционный комитет *(одобрение сделок)*

INSIGHT CAPITAL

этапы создания ЗПИФ

Подбор оценщика и аудитора

Подбор спецдепозитария /регистратора

Заключение договоров

Регистрация правил доверительного управления

Передача имущества в ЗПИФ

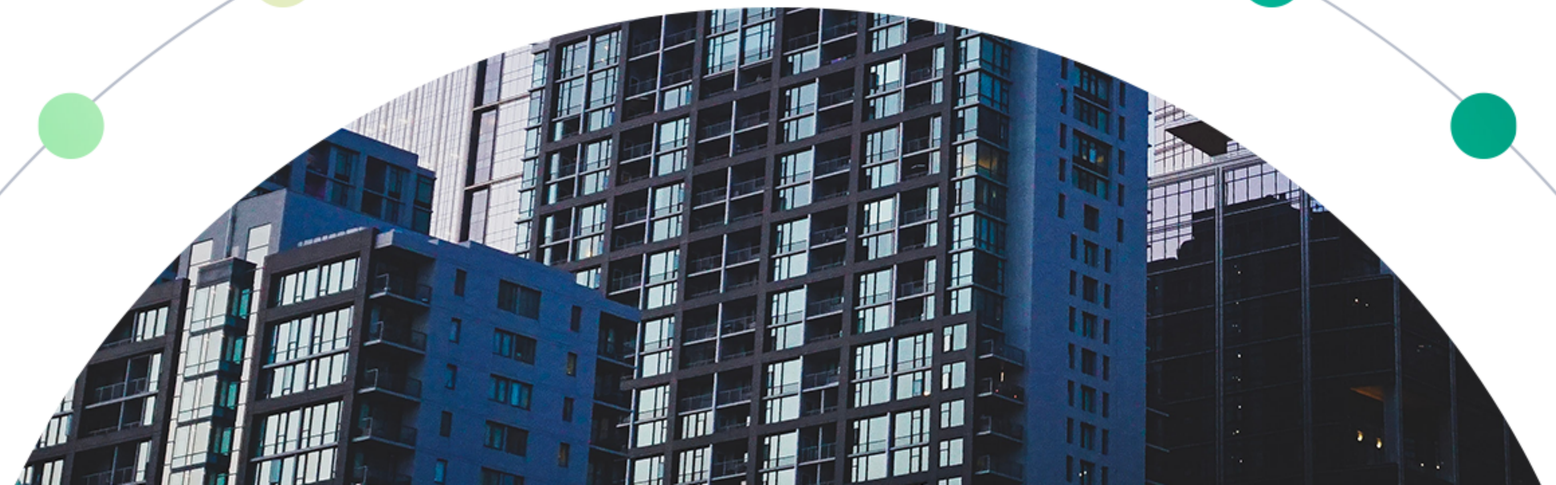
Регистрация изменений в ПДУ в части выданных паев

Реализация потребностей ЗПИФ

Согласование правил с участниками

Разработка правил доверительного управления

Разработка модели реализации проекта



категории ЗПИФ

Категория ПИФ указывает на состав и структуру его активов.

ЗПИФы можно условно разделить на две большие группы — для квалифицированных инвесторов и неквалифицированных инвесторов.

Финансовых инструментов

- Активы, допущенные к торгам на российских и иностранных биржах
- Ценные бумаги
- Деривaты (при определенных условиях)
- Инструменты денежного рынка

Недвижимости розничный

- Недвижимое имущество
- Имущественные права на недвижимость, в том числе права аренды и права из ДДУ
- Проектная документация
- Инструменты денежного рынка
- Деривативы (при определенных условиях)

Комбинированный

- Любые активы, за исключением наличных денежных средств

Рыночных финансовых инструментов

- Активы, допущенные к торгам на российских и иностранных биржах
- Инвестиционные паи ОПИФ
- Инструменты денежного рынка
- Деривативы (при определенных условиях)

Недвижимости квалифицированный

- Жилые помещения и нежилые помещения в многоквартирном доме
- Нежилые здания, и помещения в них
- Единые недвижимые комплексы
- Сооружения инженерной инфраструктуры
- Земельные участки, на которых располагается недвижимое имущество Фонда
- Права аренды, на котором расположено недвижимое имущество Фонда
- Имущественные права из ДДУ
- Инструменты денежного рынка
- Деривативы (при определенных условиях)

ЗПИФ vs АО

Закрытый паевой инвестиционный фонд имеет корпоративные черты Акционерного общества, при этом ЗПИФ предоставляет существенные преимущества в деятельности.



характеристики ЗПИФ



от 3 до 15 лет — срок деятельности ПИФ, возможна неограниченная пролонгация и досрочное прекращение

в зависимости от вида Фонда пайщиками могут быть квалицированные инвесторы и неквалифицированные инвесторы

Правила доверительного управления

ключевой документ, регламентирующий правоотношения между Управляющей компанией и владельцами инвестиционных паев, устанавливает условия работы ЗПИФ (подлежат государственной регистрации в Банке России — для ЗПИФ с паями не ограниченными в обороте, или согласованию специализированным депозитарием - для ЗПИФ с паями для квалифицированных инвесторов).

- Физические лица
- Юридические лица
- Резиденты
- Нерезиденты

INSIGHT CAPITAL

характеристики ЗПИФ



Инфраструктурные расходы ЗПИФ:

- Услуги Управляющей компании — ежемесячно;
- Услуги Специализированного депозитария и Регистратора – ежемесячно;
- Услуги Оценщика — не реже одного раза в 6 месяцев, а также перед приобретением активов (для активов, не имеющих признаваемой котировки);
- Услуги Аудитора — ежегодно (опционально).

Комбинированный ЗПИФ может:

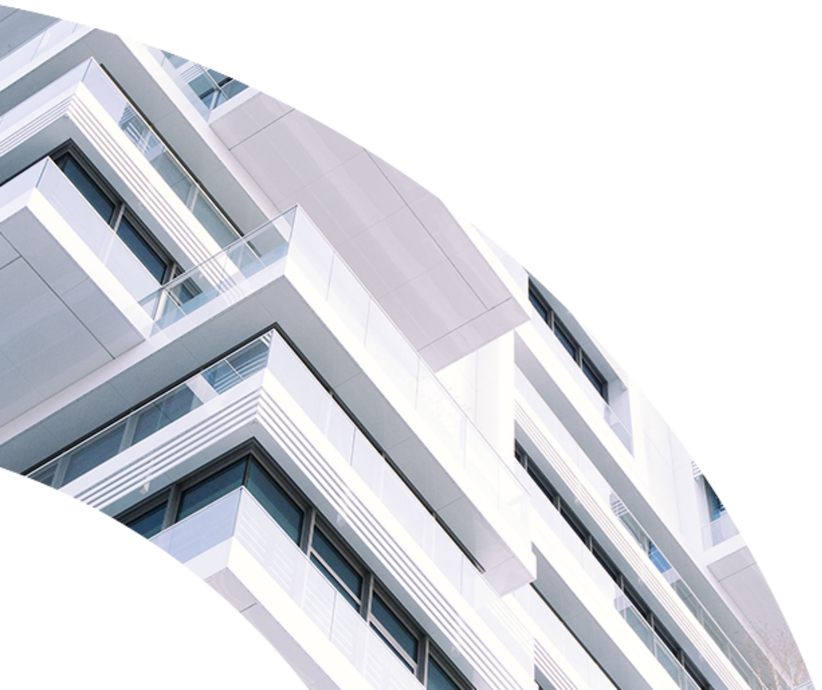
- Создать Инвестиционный комитет;
- Ограничить раскрытие информации о Фонде и сделках;
- Выдавать займы компаниям и ИП;
- Кредитоваться в кредитных организациях под залог активов, составляющих его имущество;
- Заключать сделки с владельцами инвестиционных паев;
- Финансировать дочерние и зависимые компании;
- Приобретать имущество с торгов;
- Приобретать иные активы.

Пайщиками таких Фондов могут быть только квалифицированные инвесторы, являющиеся таковыми в силу закона, или в силу признания управляющей компанией (брокером – при приобретении паев на вторичном рынке).

INSIGHT CAPITAL

особенности разных типов ПИФ

Для разделения Фондов по типам чаще всего используется такой показатель, как ликвидность.



Открытый

ОПИФы можно приобрести и погасить в любой рабочий день. Они подходят для регулярных вложений и активной стратегии портфеля. Чаще всего имеют минимальный порог входа.

Биржевой

БПИФы можно приобрести / продать на организованных торгах в любой рабочий день, у маркет-мейкера или совершив сделку с другими участниками торгов.

Интервальный

ИПИФы доступны только в определенные промежутки времени — интервалы. Недостаток ликвидности компенсируются более высокой доходностью: УК становится проще реализовывать стратегию, так как между периодами выдачи / погашений объём средств в фонде остаётся неизменным.

Закрытый

В ЗПИФы чаще всего можно инвестировать только в процессе создания Фонда, а выход возможен только в случае расформирования Фонда, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
Чаще всего ЗПИФы создаются под конкретный проект и его участников.

Налогообложение ЗПИФ

Операции, совершаемые с имуществом ЗПИФ, и само имущество ЗПИФ имеют специальный налоговый режим.

Налог на прибыль

Доходы, поступающие в состав Фонда (от продажи имущества или сдачи его в аренду, дивиденды, проценты и любые иные доходы) не облагаются налогом на прибыль. Возможность реинвестировать прибыль Фонда без потери данного налога — является одним из ключевых преимуществ паевых инвестиционных фондов.

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Операции с активами Фонда облагаются НДС в общем режиме: при приобретении в состав Фонда имущества, операции с которым облагаются НДС, возникает налог к возмещению из бюджета (к зачету), соответственно, при реализации такого имущества — налог к уплате.

Налог на имущество / земельный налог

За счет средств Фонда также оплачиваются имущественные налоги. ЗПИФ платит земельный налог без учета повышающих коэффициентов в отношении земельных участков, разрешенное использование которых - «жилищное строительство»
(Письмо Минфина РФ от 15.02.2012 No 03-05- 04-02/16).

Налогообложение инвесторов

Пайщики Фонда являются владельцами его инвестиционных паев, соответственно, их налогообложение строится на основе правил налогообложения ценных бумаг.

Операции с паями и владение ими

не облагаются НДС (в т.ч. при передаче имущества в оплату паев) и имущественными налогами

Налог на прибыль / НДФЛ уплачивается

- при погашении (реализации) инвестиционных паев с суммы полученного дохода
- при выплате промежуточного дохода по паям
- при дарении паев (если даритель и одаряемый не являются членами семьи и близкими родственниками)

Управляющая компания является налоговым агентом по НДФЛ для физических лиц и по налогу на прибыль для юридических лиц — налоговых нерезидентов РФ, не имеющих постоянного представительства в России, при этом следует учесть, что в отношении Пайщиков – нерезидентов применяются налоговые соглашения России с иными странами. Пайщики (юридические лица) — резиденты РФ самостоятельно уплачивают налог на прибыль с дохода по паям.

Таким образом, наиболее эффективное использование ЗПИФ — это реинвестирование полученной Фондом прибыли

инвестиционно-строительные проекты

Эффективный строительный и девелоперский бизнес — удачное организационное и финансовое структурирование проекта.

Для организации строительного бизнеса с использованием ЗПИФ в состав фонда включаются имущественные права на строящиеся объекты недвижимости по следующим контрактам:

- Договоры долевого участия в строительстве (214-ФЗ)
- Инвестиционные строительные контракты
- Подрядные договоры
- Проектная документация

Ориентирован

- На застройщиков
- Девелоперов

Преимущества

- Оптимизация налогообложения
- Защита активов
- Простой и безопасный способ привлечения денежных средств для финансирования строительства проектов для внешних инвесторов и формирование различных условий и форм инвестирования

INSIGHT CAPITAL

рентный бизнес

Увеличение прибыли от аренды и возможность управления обособленными портфелями недвижимости под единым центром влияния.

Для организации рентного бизнеса с использованием ЗПИФ в состав активов фонда включаются недвижимые активы, генерирующие арендный доход (кроме того, в фонде могут быть инвестиционные права на строящуюся коммерческую недвижимость, доли и акции строительных компаний).

Ориентирован

- На владельцев коммерческой недвижимости

Преимущества

- Привлечение финансирования
- Оптимизация налогообложения
- Защита активов
- Возможность реинвестирования
- Конфиденциальность
- Реструктуризация бизнеса

производственные проекты

Управление доходностью производственного бизнеса.

Производственный бизнес — сложный экономический механизм. Встраивая в этот механизм правовые инструменты управления производственными активами, можно не только снизить налоговое давление, но и обособить производственную недвижимость от рисков операционной деятельности, а также эффективно управлять потоками реинвестируемой прибыли.

Ориентирован

- На собственников бизнеса

Преимущества

- Оптимизация налогообложения
- Возможность реинвестирования
- Защита активов

формирование холдинговых отношений

Нестандартный способ структуризации бизнес-активов.

В настоящее время в структурах с российскими операционными компаниями и российскими бенефициарными собственниками часто присутствуют промежуточные холдинговые компании, зарегистрированные в низконалоговых юрисдикциях и/или оффшорах.

Цели такого структурирования холдингов могут быть различны, однако в связи с предпринимаемыми правительством РФ мерами по деофшоризации экономики, использование таких промежуточных компаний может стать невыгодным с точки зрения налогообложения.

Ориентирован

- На собственников бизнеса

Преимущества

- Простой способ объединить/поделить бизнес-активы в корреспонденции с интересами конечных бенефициаров бизнеса
- Оптимизация налогообложения
- Защита активов
- Повышение ликвидности
- Деполитизированность

внутрихолдинговое кредитование

Выдача внутренних займов без налогов и ретрансляции доходности.

Холдинговое структурирование компании является самой распространенной формой ведения среднего и крупного бизнеса в России.

Использование большого количества юридических лиц, позволяющее расщепить бизнес, характеризуется высокими рисками, и в то же время формирует ряд транзакционных сложностей внутри холдинга, например:

- Проблемы перераспределения финансов и прибыли
- Налоговые издержки на заемные операции

Ориентирован

- На собственников бизнеса

Преимущества

- Оптимизация налогообложения
- Оптимизация обязательных резервов
- Оптимизация рисков
- Управление проблемой «тонкой капитализации» за счет «посредничества» ПИФ в финансировании дочерних компаний

корпоративная собственность

Защита, управление и привлечение инвесторов.

Разрозненные корпоративные активы (в т.ч. как результат приватизации, сделок M&A и т.п.) — это низкая управляемость, сложности в оценке стоимости активов и взаимодействии с инвесторами, т.е. риски, издержки, неэффективность.

Эффективное структурирование и консолидация требуют эффективного инструмента, позволяющего:

- Сформировать единый центр принятия решений
- Привлечь финансирование и реинвестировать прибыль, используя налоговые преференции
- Максимально защитить активы

Ориентирован

- На собственников бизнеса

Преимущества

- Локализация активов под единым центром управления
- Консолидация стоимости активов
- Оптимизация налогообложения
- Защита активов
- Оптимизация рисков и простая процедура при наследовании

INSIGHT CAPITAL

проектное финансирование

Вложения в проекты в льготном налоговом режиме.

Частные инвестиции в различные проекты являются доходным бизнес-направлением для многих предпринимателей и их партнеров.

Зачастую переход из одного проекта в другой связан с существенными налоговыми издержками, избежать которых помогает использование специальных инструментов, позволяющих:

- Реинвестировать прибыль без налоговых потерь
- Объединять средства бизнес-партнеров
- Финансировать проекты различными способами

Ориентирован

- На собственников бизнеса
- На частных инвесторов

Преимущества

- Оптимизация налогообложения
- Консолидация и централизация управления
- Объединение средств инвесторов на различных условиях
- Финансирование проектов через капитал и/или через кредитование



свяжитесь с нами

INSIGHT CAPITAL

Москва, ул. Зоологическая, д. 8, эт. 1, пом. 9

+7 (495) 131-11-01

info@insightcapital.ru

insightcapital.ru