

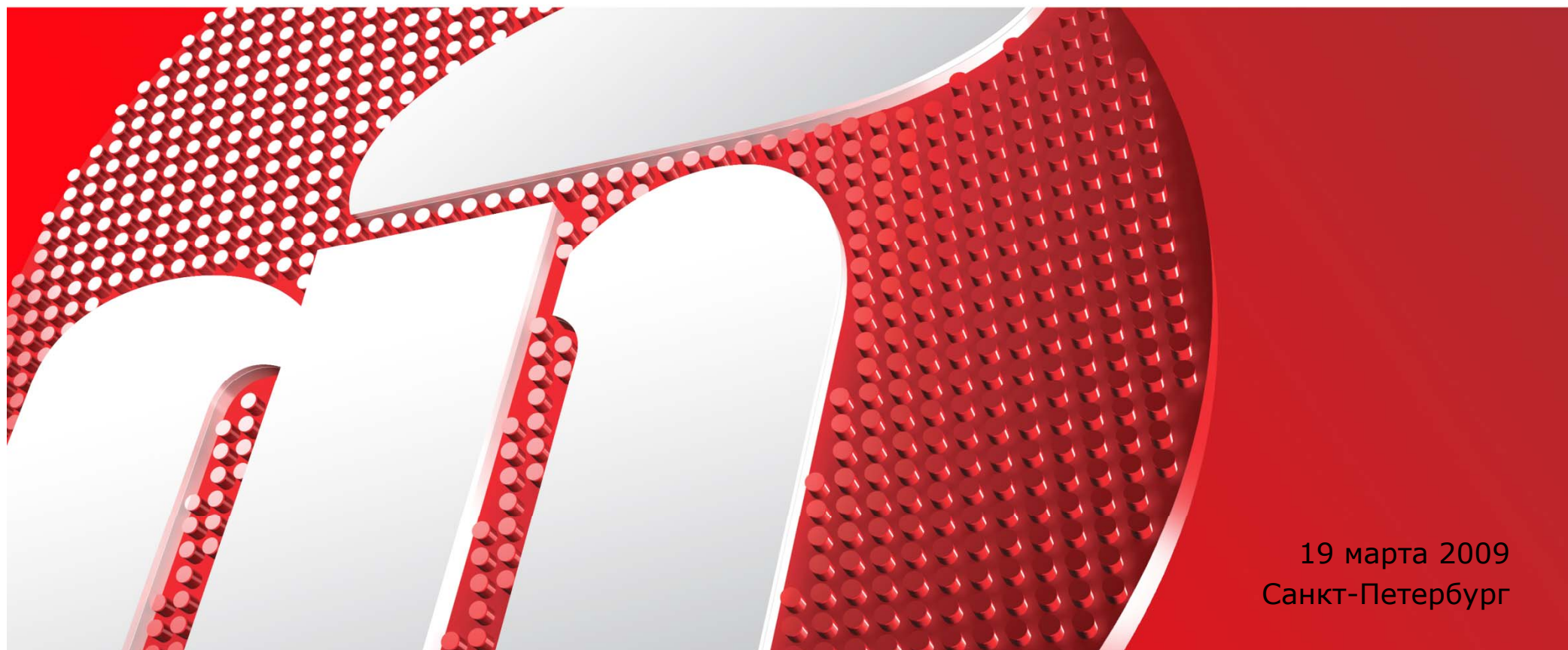


**БФА**  
УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ

Новый инструмент  
в структурировании бизнеса.

Закрытый паевый инвестиционный фонд.

Исполнительный директор УК БФА: Никитченко Андрей



19 марта 2009  
Санкт-Петербург

## Структура презентации:

1. Общие термины и основные моменты



2. Схема взаимодействия УК, пайщиков и спец. депозитария



3. Возможные варианты ЗПИФн

а. рентный



б. строительный



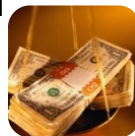
4. Фонды для квалифицированных инвесторов

а. определение



б. основные преимущества

5. Вопрос налогообложения



6. Этапы и сроки формирования ЗПИФ



7. Затраты на функционирование



8. Преимущества ЗПИФ недвижимости



9. Информация об Управляющей компании БФА





## 1. Общие термины и основные моменты: определения, цели и особенности

### **Фонд недвижимости - это:**

- Обособленный имущественный комплекс
- Не является юридическим лицом
- Вклад – деньги, имущество, в том числе и недвижимое, и имущественные права
- В обмен на внесенные инвестиции пайщики получают инвестиционные паи
- Число пайщиков ограничено

### **Цель создания**

- Лица, владеющие недвижимостью, и финансовые структуры могут объединить свои возможности в удобной форме паевого фонда
- Прозрачный механизм и удобный финансовый инструмент для привлечения средств в инвестиционный проект
- Дополнительные гарантии безопасности активов
- Экономия налоговых затрат и отсрочка налогообложения для инвестора

### **Особенности создания**

- Срок – от 1 года до 25 лет
- Сторонние инвесторы – только с согласия учредителей
- «Учредительные документы»: Правила Фонда, Инвестиционная декларация
- Возможность введения полного контроля со стороны пайщиков за действиями УК
- Учет имущества – на отдельном балансе управляющей компании

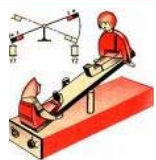


## 1. Общие термины и основные моменты: правила фонда

### Правила фонда

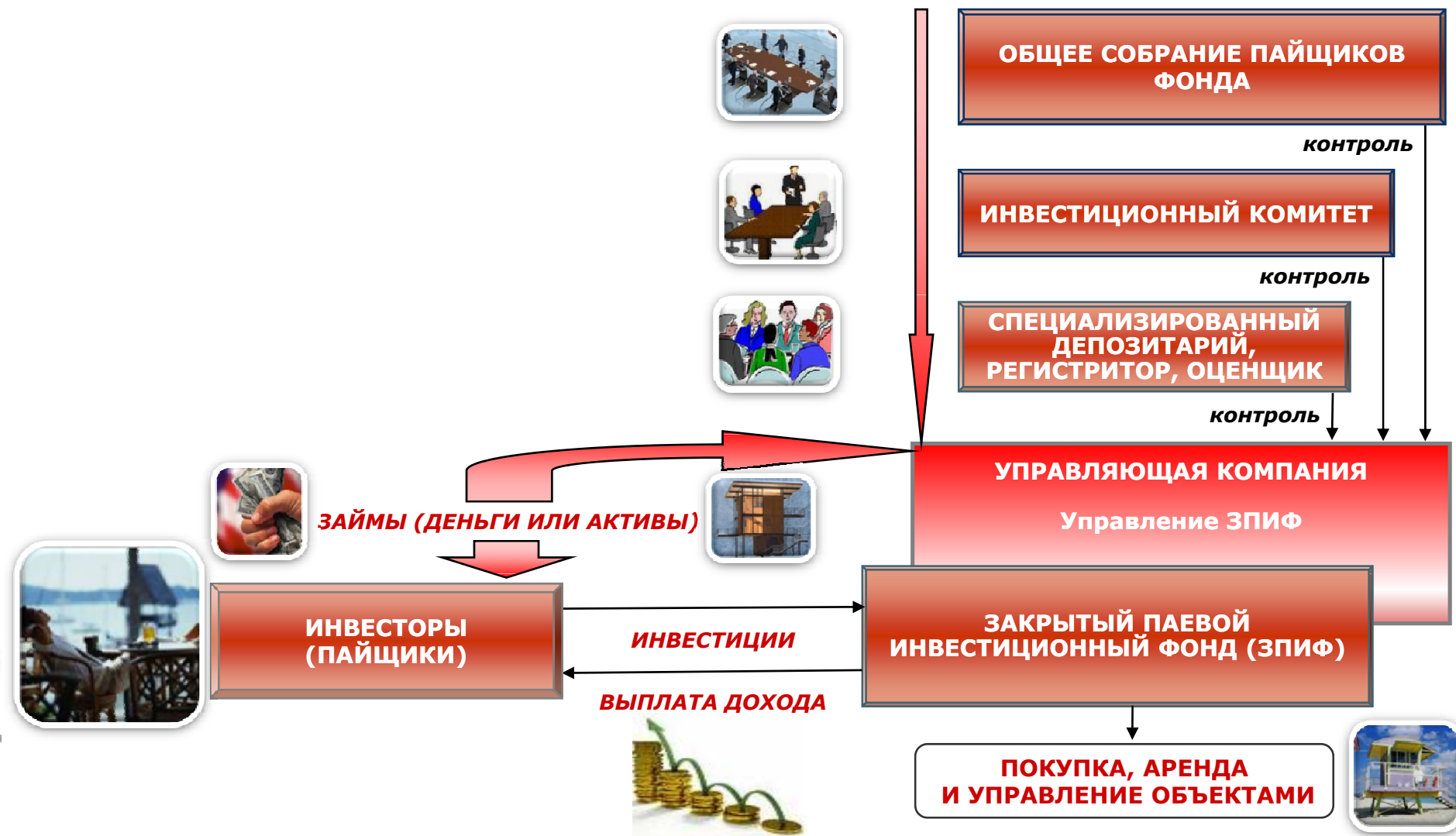
- Инвестиционная декларация
- Объекты инвестирования. Их состав и описание
- Структура активов фонда ( для обеспечения сохранности имущества сделать ограничение по оценочной стоимости объектов недвижимости в течение календарного года)
- Доход по инвестиционному паю
- Порядок передачи имущества в фонд (недвижимое имущество передается в фонд только при формировании фонда)
- Вознаграждение УК
- Расходы, возмещаемые за счет фонда

# Новый инструмент в структурировании бизнеса. ЗПИФ



## 2. Схема взаимодействия УК, пайщиков и спец. депозитария

**Вертикаль контроля за действиями УК**







## 3. Возможные варианты ЗПИФн: «рентный»

**Назначение:** эксплуатация комм. или производственных объектов недвиж. путем сдачи в аренду

**Достоинства и возможности:**

1. Повышение эфф. эксплуатации объектов, возм. аккумулирования средств для новых приобретений
2. Возможность оптимизации бизнес процессов и многоуровневая защита прав инвесторов
3. Получение гарантированного дохода от рентных платежей.

### Организационная схема





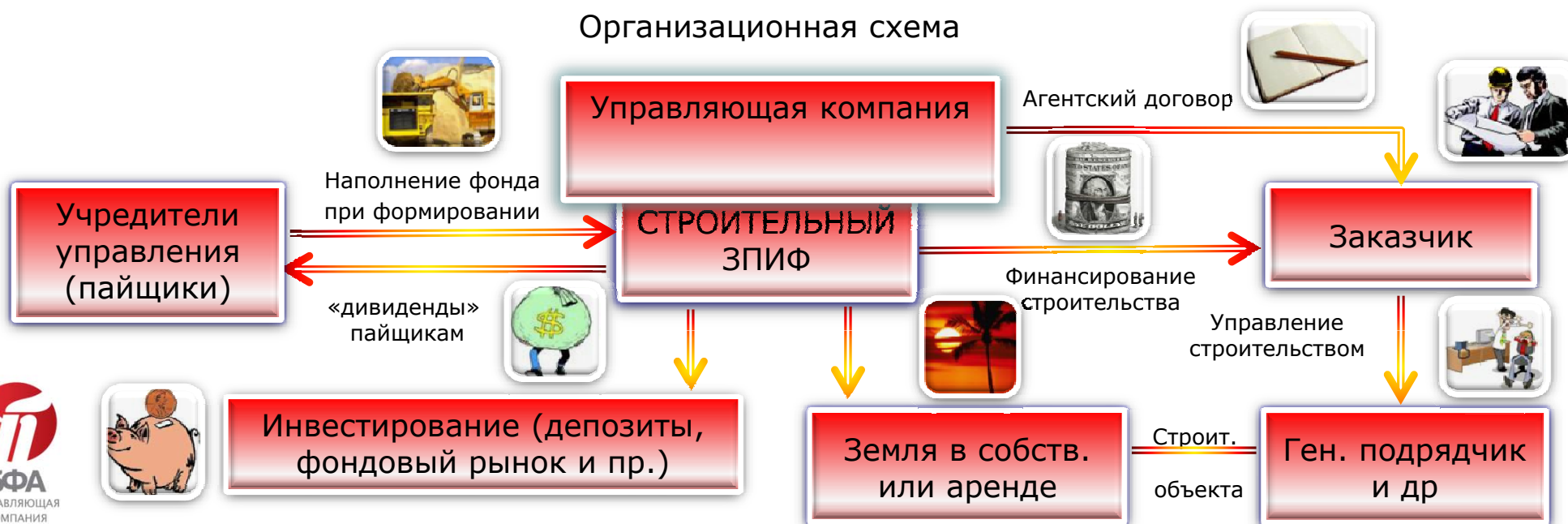
## 3. Возможные варианты ЗПИФн: «строительный»

**Назначение:** финансирование строительства жилой и коммерческой недвижимости

**Достоинства и возможности:**

1. Возможность оптимизации бизнес процессов и многоуровневая защита прав инвесторов
2. Возможность участия и выхода из проектов на различных этапах
3. Нет обложения налогом на прибыль и налогом на имущество
4. Возможность реинвестировать платежи по налогу на прибыль в Фонде, до момента получения дохода от прироста стоимости или продажи пая – отложенное налогообложение.

### Организационная схема





## 4. Фонды для квалифицированных инвесторов: определение

### Категории фондов

Законодательство определяет 2 типа фондов, которым разрешено работать с недвижимым имуществом: фонды недвижимости и рентные фонды. Паи каждого из этих типов фондов могут приобретаться только квалифицированными инвесторами.

### Требования, предъявляемые к квалифицированным инвесторам

**Физическое лицо** должно соответствовать **двум из трех** требований:

- владение ЦБ или иными фин. инструментами на сумму не менее 3 млн руб.;
- опыт работы в фин. организации, осуществляющей операции с ЦБ, при наличии квал. аттестата участника фин. рынка не менее года, в остальных случаях опыт работы должен сост. не менее 3 лет;
- ежекв. совершение не менее 10 сделок с ЦБ в течение последних 4 кварталов, совокупный объем которых составил не менее 300 тыс. руб.

**Юридическое лицо** должно являться коммерческой организацией и отвечать любым **двум из четырех**:

- собственный капитал не менее 100 млн руб.;
- ежеквартальное совершение не менее пяти сделок с ЦБ в течение последних 4 кварталов, совокупная цена которых составляет не менее 3 млн руб.;
- оборот (выручка от реализации товаров и услуг по данным бух. отчетности за последний отчетный год) не менее 1 млрд руб.;
- сумма активов, в том числе в доверительном управлении, за последний отчетный год не менее 2 млрд руб.

**Фонды для квалифицированных инвесторов обладают более мягкими требованиями по составу и структуре активов, условиями для пайщиков и требованиями по раскрытию информации.**





## 4. Фонды для квалифицированных инвесторов: основные преимущества

### **Основные преимущества фондов, паи которых предназначены для квалифицированных инвесторов (ограничены в обороте):**

- Наличие механизма объявленных паев (по аналогии с объявленными акциями акционерных обществ), которые управляющая компания может выдавать после завершения формирования фонда;
- Возможность частичной оплаты паев, когда при формировании фонда инвестор вносит не всю сумму и доплачивает по требованию УК;
- Возможность получать и выдавать займы, закладывать собственное имущество;
- Возможность построения системы принятия решений на базе инвестиционного комитета, собрания пайщиков, то есть создание условий для контроля проекта со стороны его инвесторов/организаторов;
- Расширенный перечень расходов, которые могут осуществляться за счет средств фонда;
- Возможность совершать сделки с пайщиками фонда, в том числе в отношении выпущенных ими ценных бумаг;
- Возможность совершать сделки с аффилированными лицами УК Фонда, т.е. создание условий для финансирования внутренних (собственных) проектов владельцев УК;
- Снижение транзакционных издержек фонда (упрощенный порядок раскрытия информации, сохранение коммерческой привлекательности финансируемого проекта);
- Мягкие требования к структуре активов;
- Отсутствие лимитов по вознаграждению УК (расширение возможностей по формированию доходности в УК).



### 4. Фонды для квалифицированных инвесторов: основные преимущества

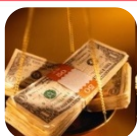
**В то же время все фонды имеют общие ограничения в своей деятельности, к основным из которых относятся такие:**

- Пайщики не могут изъять из фонда имущество в натуре, возможна только денежная компенсация; Пайщики не могут погасить свои паи в течение срока жизни закрытого паевого фонда;
- Имущество, входящее в состав фонда не может быть служить обеспечением обязательств третьих лиц, соответственно и передаваемое в фонд имущество должно быть свободно от залоговых обязательств.

Summary:

**Фонды для квалифицированных инвесторов это:**

- Основа работы «проектных» фондов
- Необходимый и крайне удобный инструмент в финансировании венчурных проектов
- Максимально эффективный инструмент в проектах в сфере девелопмента, а также в рентном бизнесе
- Новый стимул для притока инвестиций в сегмент закрытых пифов



### 5. Вопрос налогообложения: ставки

В современном законодательстве РФ нет однозначных формулировок о том, какие налоги надо/можно платить, а какие нет.

Главное: для всех категорий инвесторов отсрочка срока уплаты налога на прибыль от прироста стоимости активов Фонда до момента продажи пая.

#### Налоговые ставки по доходам от владения паев в России:

- физическое лицо, резидент 13 %,
- физическое лицо, нерезидент 30 %
- организация, резидент 24 % (УК не является налоговым агентом).
- организация нерезидент 20% не имеющая постоянного представительства в РФ (УК является налоговым агентом).
- УК не исчисляет и не удерживает суммы налога с доходов, выплачиваемых иностранным организациям, не осуществляющих свою деятельность в РФ через постоянные представительства, в случае если :
  - выплаты доходов, которые в соответствии с международными соглашениями об избежании двойного налогообложения в отношении налогов на доходы не облагаются налогом в РФ,
  - при условии предоставления Управляющей компании до даты выплаты дохода подтверждения того, что иностранная организация имеет постоянное местонахождение в государстве, с которым РФ заключен международный договор .



### 5. Вопрос налогообложения: преимущества

#### Налоговые преимущества

- Прирост стоимости имущества внутри фонда не облагается налогом на прибыль
- Инвестор уплачивает налог на прибыль в только:
  - с дохода, полученного при погашении или продаже инвестиционных паев;
  - при получении промежуточного дохода от доверительного управления фондом
- Внесение имущества при формировании фонда в ЗПИФН не облагается НДС.
- При формировании ЗПИФН имуществом, актив списывается с баланса учредителя ДУ. Взамен выдается пай - ценная бумага. Начисление налога на имущество на переданный актив прекращается. УК не является агентом по уплате налога на имущество с фонда, Фонд не является плательщиком в силу ст. 378 гл. 30 НК РФ.
- Сальдирование доходов и убытков по разным проектам внутри фонда
- УК является налоговым агентом по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению в бюджет НДФЛ



## 6. Этапы и сроки формирования ЗПИФ

Этапы	Действия	Сроки проведения
Принятие решения о создании фонда	Предварительное обсуждение структуры, размера и стратегических целей закрытого инвест. фонда, определение размера вознаграждения за управление фондом, анализ объектов недвижимости и пр. на их соответствие структуре активов ЗПИФ, в случае наполнения фонда не денежными средствами.	1-2 недели
Подготовка правил ДУ	Определение спец. депозитария, оценщика, регистратора и аудитора фонда по согласованию с клиентом. Сбор документов для подачи на регистрацию правил доверительного управления.	1-2 недели
Регистрация Правил Фонда в ФСФР	Подача на регистрацию правил доверительного управления, окончательный подбор документов в случае наполнения фонда не денежными средствами, написание учетной политики фонда, постановка специализированного учета. Согласование всех перечисленных процедур со спец. депозитарием фонда.	30 дней
Наполнение фонда	Наполнение фонда активами: принятие УК от юр. и физ. лиц заявок на приобретение инвест. паев фонда; внесение ден. средств или иного имущества в оплату за приобретаемые инвест. паи фонда до достижения размера фонда, определенного правилами. Уведомление ФСФР об окончании формирования фонда.	До 6-ти месяцев  (возм. в макс. сжатый срок)





## 7. Затраты на функционирование

Общая сумма вознаграждения УК, специализированному депозитарию, оценщику и аудитору, выплачиваемого за счет имущества паевого фонда, не должна превышать 10 % среднегодовой стоимости чистых активов (СЧА) паевого инвестиционного фонда.

Размеры вознаграждения:

- Управляющей компании – 0,2– 3,0 % СЧА;
- Спец. Депозитария и Регистратора - 0,05 - 1,0 % СЧА;
- Оценщика - 0,01- 0,25 % СЧА;
- Аудитора - 0,01- 0,25 % СЧА.

Факторы, влияющие на стоимость услуг УК:

УК осуществляет поддержку жизнеспособности фонда.

УК предоставляет механизм налогового регулирования. Учредители фонда заранее известны и сами формируют капитал ЗПИФН. Объекты инвестирования определены заранее. Вознаграждение за управление фондом составляет в среднем 1 % от СЧА в год.

УК самостоятельно управляет активами ЗПИФН.

- Инвестиции в строительный бизнес  
УК самостоятельно занимается активным управлением фондом, проводя анализ строительных проектов с дальнейшим выбором и инвестированием в них. В этом случае дополнительно взимается вознаграждение за успешное управление в 10% - 15% от прироста стоимости пая
- Организация строительного процесса  
УК руководит всем строительным процессом с самого начала. В этом случае, помимо вознаграждения за управление фондом, взимается вознаграждение за успешное управление в 15% - 20% от прироста стоимости пая.



## 8. Преимущества ЗПИФ недвижимости

Налоги	Структура	Защита
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Любые доходы (в том числе и от продажи собств.), полученные ПИФом в течение срока его жизни, не облагаются налогом на прибыль. Налог на прибыль собственником пая только в момент его погашения.</li> <li>▪ В настоящее время для ЗПИФ не установлена обязанность уплаты налога на имущество, равно как и земельного налога.</li> <li>▪ Передача имущества в ЗПИФ у приобретателя паев не является операцией реализации имущества, соответственно, не возникает налоговой базы по налогу на прибыль.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ На базе ПИФа возможно построение, как холдинговой структуры, так и оболочки для конкретного проекта (набора активов), с соблюдением при этом принципа конфид. в отношении конечных собственников.</li> <li>▪ ПИФ является идеальным центром прибыли, т.к. ни дивиденды дочерних компаний, ни другие доходы не облагаются налогами (в течение жизни фонда).</li> <li>▪ Конструкция ЗПИФа позволяет выплачивать пайщикам промежуточный доход.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Законы РФ обеспечивают многоуровневую юридическую защиту собственности, находящейся в составе ЗПИФН.</li> <li>▪ Актуальной информацией о владельцах ПИФа обладает ограниченный круг лиц. Доступ к информации, содержащейся в реестре владельцев, существенно затруднен по сравнению с ЕГРЮЛ и реестром акционеров.</li> <li>▪ Захватить собственность, находящуюся в составе ПИФ невозможно, также как невозможно выделить часть собственности ПИФа в натуре.</li> <li>▪ Перехватить управление ПИФом, сменив управляющую компанию, можно только выкупив не менее 75% всех паев у существующих пайщиков.</li> <li>▪ Владение более 75% паев фонда дает пайщикам право в любой момент сменить одну управляющую компанию на другую.</li> </ul>



### 9. Информация об Управляющей компании БФА

Суммарный объем средств под управлением УК БФА на 30.09.2008 года составляет **3 822,15 млн. руб.** и следующим образом распределяется по направлениям деятельности компании:

- Стоимость чистых активов (СЧА) открытых паевых фондов составляет 1 741,05 млн. руб. (11-е место среди всех российских УК по версии ИА Сbonds)
- СЧА интервальных паевых фондов — 198,16 млн. руб.
- СЧА закрытых паевых фондов — 744,38 млн. руб.
- Сумма переданных в управление пенсионных резервов негосударственных пенсионных фондов — 197,98 млн. руб.
- Сумма переданных в управление собственных средств негосударственных пенсионных фондов — 20,23 млн. руб.
- Сумма страховых резервов страховых компаний — 360,97 млн. руб.
- Сумма средств в ИДУ (физ. и юр. лица) — 223,01 млн. руб.
- Сумма переданных в управление средств пенсионных накоплений граждан — 336,35 млн. руб.



# Спасибо за внимание!

## Контакты

ООО «УК «БФА»

**Исполнительный директор –**  
**Никитченко Андрей Валерьевич**

**Телефон:** +7 (812) 329 15 99  
**Факс:** +7 (812) 329 15 91  
**E-mail:** [a.nikitchenko@bfa.ru](mailto:a.nikitchenko@bfa.ru)  
**WWW:** [www.am.bfa.ru](http://www.am.bfa.ru)

**Вопрос:**



Приведите наиболее близкие международные аналоги (на примере Европы и США) для ЗПИФ и перечислите их основные отличия от российских.