



Комбинированный  
ЗПИФ # Девелоперские  
проекты  
'22

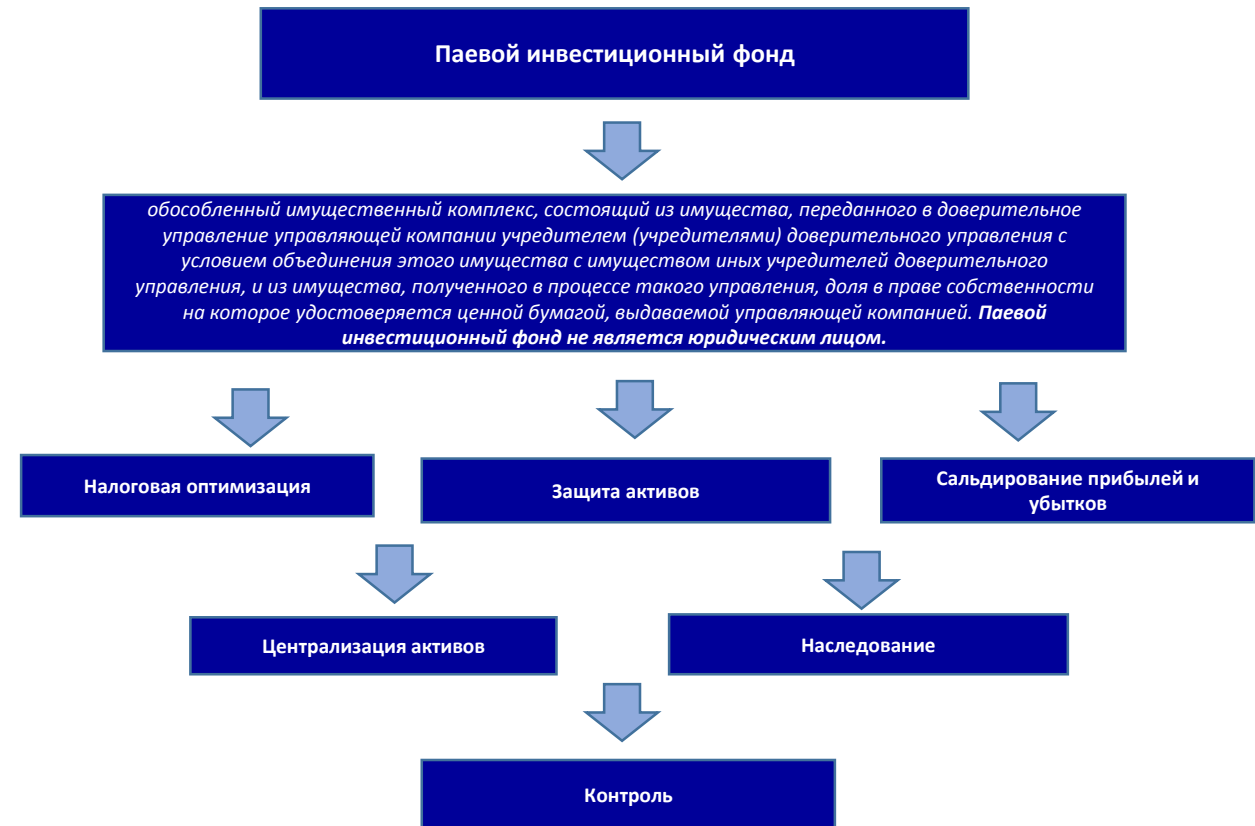
**recordcapital**

Сегодня многие владельцы бизнесов, компаний и активов рассматривают варианты оптимальной формы управления сформированным имуществом – часто обращаясь с зарубежным структурам и практике. Однако, в рамках российского права уже существует модель-аналог иностранных трастов, дающая все необходимые финансовые и юридические преимущества.

**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 необходимые комфортные условия для контроля и управления со стороны владельца активов/паев.

Поэтому очень важно для этой задачи выбрать **профессионального партнера**, а также грамотно структурировать владение активами через ЗПИФ.



# Структура управления



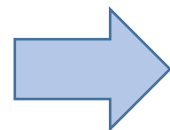
- **Управляющая компания (ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»)** - осуществляет доверительное управление ЗПИФ, а именно: ведет учет и составляет отчетность в Банк России (ежемесячную, квартальную, полугодовую, годовую), считает налоги (имущественные, НДС), проводит Общие собрания пайщиков, заседания Инвестиционного комитета, взаимодействует с оценщиками, аудиторами, банками, страховыми организациями, проводит экспертизу всех сделок и операций с имуществом ЗПИФ на предмет соответствия требованиям законодательства, заключает сделки и проводит платежи и пр.
- **Специализированный депозитарий (АО ВТБ Специализированный депозитарий)** – осуществляет контроль деятельности Управляющей компании на предмет соответствия требованиям законодательства, согласовывает сделки и операции с имуществом ЗПИФ, согласовывает Правила доверительного управления, а также изменения и дополнения в них.
- **Регистратор (АО ВТБ Специализированный депозитарий)** – ведет реестр владельцев инвестиционных паев ЗПИФ, осуществляет операции передачи, дарения, залога инвестиционных паев и пр.
- **Оценочная компания (по выбору клиента)** – проводит обязательную оценку имущества ЗПИФ не реже одного раза в 6 месяцев (на момент формирования ЗПИФ дата отчета об оценке не более 3 месяцев к дате передачи имущества).
- **Аудиторская компания (по выбору клиента)** – проводит обязательный ежегодный аудит ЗПИФ. Не обязателен в квалифицированных ПИФ с 2019 года.

## Общее собрание пайщиков

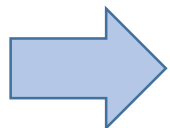
принимает решения о внесении изменений в Правила доверительного управления ЗПИФ (изменить порядок выплаты дохода, увеличить расходы, сменить Управляющую компанию, изменить или дополнить инвестиционную декларацию и пр.).

## Инвестиционный комитет

принимает решения о совершении всех операций с имуществом паевого инвестиционного фонда: покупка/продажа активов, аренда, депозиты, корпоративные операции с долями ООО и пр.



Личный кабинет квалифицированного инвестора на сайте Управляющей компании



Электронное голосование на Инвестиционных комитетах



## Инвестиционные паи:

- Подтверждают право на имущество ЗПИФ,
- Дают право на получение дохода (если предусмотрено Правилами Фонда),
- Дают право на участие в Общих собраниях пайщиков,
- Дают право на участие в Инвестиционном комитете,
- Подтверждают право на получение денежных средств или имущества после прекращения ПИФ.

В оплату инвестиционных паев можно передавать любое имущество за исключением наличных денежных средств:

- Денежные средства,
- Недвижимость,
- Доли и акции в компаниях,
- Ценные бумаги и пр.

При прекращении ЗПИФ погашение паев возможно:

- Денежными средствами,
- Имуществом (с 01.02.2021)

## Сделки с инвестиционными паями:

- Паи можно продать,
- Паи можно использовать в качестве залога,
- Паи можно дарить,
- Паи наследуются.

## От 3 до 15 лет

Срок деятельности ПИФ, возможна неограниченная пролонгация и досрочное прекращение

Пайщиками могут быть только квалифицированные инвесторы

- Резиденты
- Нерезиденты
- Физические лица
- Юридические лица

## ЗПИФ может:

- **Выдавать займы** компаниям и ИП,
- **Кредитоваться** в банках под залог активов, составляющих его имущество,
- **Заключать сделки с владельцами паев,**
- **Финансировать дочерние и зависимые компании,**
- **Приобретать имущество с торгов.**

**Правила доверительного управления** – ключевой документ, регламентирующий взаимоотношения между Управляющей компанией и владельцами инвестиционных паев, устанавливает условия работы ЗПИФ (подлежит согласованию в Специализированном депозитарии с последующим предоставлением в Банк России)

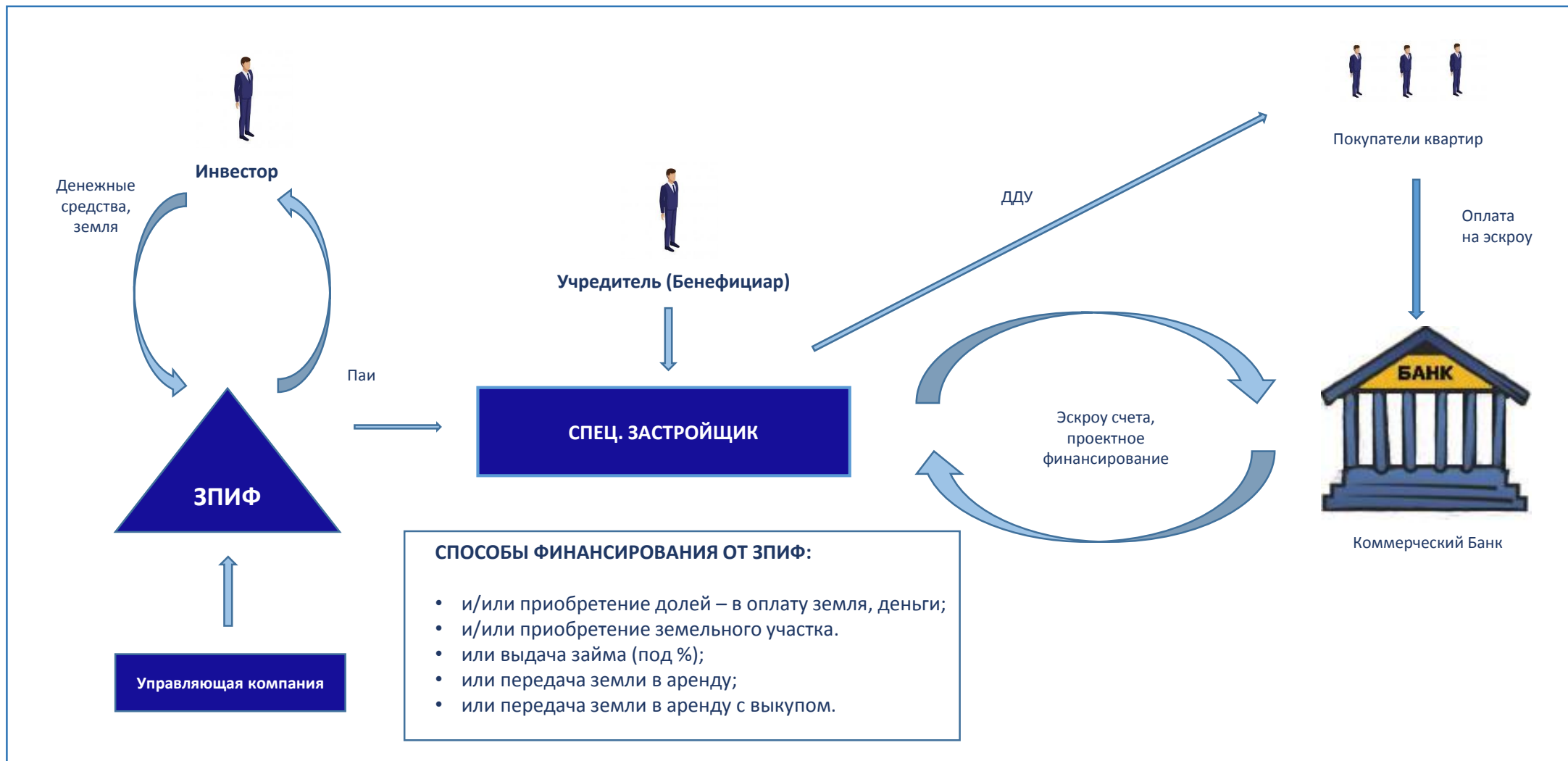
## Расходы ЗПИФ:

- Услуги **Управляющей компании** - ежемесячно,
- Услуги **Специализированного депозитария, Регистратора** – ежемесячно,
- Услуги **Аудитора** – ежегодно,
- Услуги **Оценочной компании** – не реже раз в 6 мес. (по всем активам, не имеющим признаваемой котировки).

## Сроки создания ЗПИФ - от 2-х месяцев:

- **1 неделя** на подготовку структуры ЗПИФ,
- **1 месяц** на согласование Правил в СД ВТБ,
- **От 2 недель до 1 месяца** на передачу активов в ЗПИФ.

# Алгоритм#1







## ПРИМЕР:

Внесение в оплату при формировании ЗПИФ:

Денежные средства – 500 000 000 руб.  
Земельный участок – 500 000 000 руб.  
Денежные средства – 23 000 000 руб.

**Итого 1 023 000 000 руб.**

## СПОСОБЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОТ ЗПИФ:

10%

- и/или приобретение долей – в оплату земля, деньги;
- и/или приобретение земельного участка.

20%

- Или выдача займа (под %);
- Или передача земли в аренду;
- Или передача земли в аренду с выкупом

Выкупная цена земельного участка через 2-3 года – 1 500 000 000 руб.

Долг с % за 2-3 года – 800 000 000 руб.

Затраты инфраструктура ЗПИФ (за 2-3 года) – 37 383 350 руб. (0,75% годовых)

Стоимость активов – 2 262 616 250 руб.

# Алгоритм#1

**ДОХОД – 1 239 616 250 руб.**  
Экономия налога на прибыль – 260 000 000 руб.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД - 222 616 250 руб.**  
Дополнительный доход от реинвестирования за 3 года – 12 614 921 руб.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ПОЛНЫЙ – 235 231 171 руб.**

Внесение в оплату паев при формировании фонда:

Денежные средства – 1 500 000 000 рублей

Выкупная цена ДДУ – 2 250 000 000 руб.

Затраты инфраструктура ЗПИФ (за 2 года) – 28 125 000 руб. (0,75% годовых)

**ДОХОД – 750 000 000 руб.**

**Экономия налога на прибыль – 150 000 000 руб.**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД – 121 875 000 руб.**

# Алгоритм#2



<p><b>Физическое лицо (выбрать один пункт из пяти)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Общая стоимость ценных бумаг, которыми владеет это лицо должны составлять не менее 6 миллионов рублей.</li><li>• Имеет опыт работы в российской и (или) иностранной организации, которая совершала сделки с ценными бумагами и (или) заключала договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами:<ul style="list-style-type: none"><li>- не менее двух лет, если такая организация (организации) является квалифицированным инвестором в силу закона;</li><li>- не менее 3 лет в иных случаях.</li></ul></li><li>• Совершало сделки с ценными бумагами и (или) заключало договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, за последние четыре квартала в среднем не реже 10 раз в квартал, но не реже одного раза в месяц. При этом совокупная цена таких сделок (договоров) должна составлять не менее 6 миллионов рублей.</li><li>• Размер имущества, принадлежащего лицу, составляет не менее 6 миллионов рублей. (денежные средства и ценные бумаги).</li><li>• Имеет высшее экономическое образование, подтвержденное документом государственного образца Российской Федерации о высшем образовании, выданным образовательной организацией высшего профессионального образования, которая на момент выдачи указанного документа осуществляла аттестацию граждан в сфере профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, или любой из следующих аттестатов и сертификатов: квалификационный аттестат специалиста финансового рынка, квалификационный аттестат аудитора, квалификационный аттестат страхового актуария, сертификат "Chartered Financial Analyst (CFA)", сертификат "Certified International Investment Analyst (CIIA)", сертификат "Financial Risk Manager (FRM)".</li></ul>
<p><b>Юридическое лицо (выбрать один пункт из четырех)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Имеет собственный капитал не менее 200 миллионов рублей.</li><li>• Совершало сделки с ценными бумагами и (или) заключало договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, за последние четыре квартала в среднем не реже пяти раз в квартал, но не реже одного раза в месяц. При этом совокупная цена таких сделок (договоров) должна составлять не менее 50 миллионов рублей.</li><li>• Имеет оборот (выручку) от реализации товаров (работ, услуг) по данным бухгалтерской отчетности (национальных стандартов или правил ведения учета и составления отчетности для иностранного юридического лица) за последний заверченный отчетный год не менее 2 миллиардов рублей. Под завершеным отчетным годом следует понимать отчетный год, в отношении которого истек установленный срок представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за который составлена до истечения установленного срока ее представления.</li><li>• Имеет сумму активов по данным бухгалтерского учета (национальных стандартов или правил ведения учета и составления отчетности для иностранного юридического лица) за последний заверченный отчетный год в размере не менее 2 миллиардов рублей.</li></ul>

## СТОИМОСТЬ, СРОКИ УСЛУГИ ПО СОЗДАНИЮ ЗПИФ

Создание фонда (Консультирование по модели ЗПИФ, подготовка и согласование в Специализированном депозитарии Правил доверительного управления ЗПИФ, консультирование по передаче имущества, получению статуса квалифицированного инвестора) - **от 350 000 до 500 000 руб.**

Срок **от 2 до 3 месяцев.**

Возможно ускоренное создание: срок – **до 2 месяцев, дополнительно к стоимости создания 150 000 руб.**

## СТОИМОСТЬ УСЛУГИ ПО УЧЕТУ И УПРАВЛЕНИЮ ЗПИФ

Услуги по учету и управлению: **от 0,5 до 1,5 % годовых\***.

\*В зависимости от состава имущества, задач и сложности проекта.

## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ УСЛУГИ

Организация биржевого обращения паев – **100 000 руб.\***

Услуги по продаже паев с участием брокера – 2% от выручки продажи паев,  
Услуги по продаже паев (первичный рынок) – 3% от стоимости реализованных паев.  
Услуги по продаже паев (вторичный рынок) – 3% от стоимости реализованных паев.

\*без учета накладных расходов и стоимости услуг биржи

ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» (ранее под брендом ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр») занимается профессиональным управлением паевыми инвестиционными фондами с 2013 года. При этом опыт ведущих специалистов компании в сфере финансов и управления паевыми фондами превышает 15-20 лет.

Одни из первых зарегистрировали закрытый паевой инвестиционный фонд категории **кредитный**.

ОПИФ рфи «Алёнка-Капитал» по итогам 2019, 2021 года получил награду Investfunds в номинации «**Лучший ПИФ акций**».

По итогам 2020 года в рамках конкурса «Элита фондового рынка», региональный этап конкурса (Урал и Сибирь), наша компания ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» (на тот момент - ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр») победила сразу в **трех номинациях**:

- **Управляющая компания года,**
- **Прорыв года (Rising star),**
- **За личный вклад в развитие фондового рынка Урала и Сибири награжден Генеральный директор Сторчак Руслан Сергеевич.**

Мы **одними из первых зарегистрировали в 2013 году** интервальный паевой инвестиционный фонд в категории **хедж-фонд** (высокие компетенции штата компании в сфере хеджирования валютных рисков позволяют выстроить работу со сложными финансовыми продуктами на базе опционов и фьючерсов).

Одни из первых запустили процесс **дистанционной идентификации и продажи финансовых продуктов**.

Первые в стране в **апреле 2021 года** реализовали сервис электронного голосования на заседания **Инвестиционного комитета ЗПИФ**.

С «04» декабря 2015 года мы являемся членом **НАУФОР** (Национальная Ассоциация Участников Фондового Рынка). Мы активно участвуем в круглых столах и конференциях под эгидой НАУФОР и Центрального Банка РФ в рассмотрении и разработке нормативных актов по совершенствованию законодательства, регулирующих нашу отрасль, а **Генеральный директор Управляющей компании Сторчак Руслан Сергеевич** – член **Экспертного совета при Сибирском ГУ Банка России**, а также член **Комитета по управлению ЗПИФ при НАУФОР**.

В ООО УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» команда компании включает **штат** профессиональных сотрудников, в том числе имеющих соответствующие квалификационные аттестаты. Офис компании расположен в **г. Новосибирске**, а также, с февраля 2021 года, у компании есть официальное обособленное подразделение в **г. Санкт-Петербург**.

По итогам **2021 года** в рамках конкурса «Элита фондового рынка 2021», наша компания ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» (на тот момент - ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр») победила в **номинации: «КОМПАНИЯ УРАЛА И СИБИРИ»**.