

Управляющая компания «АТЛАНТА»

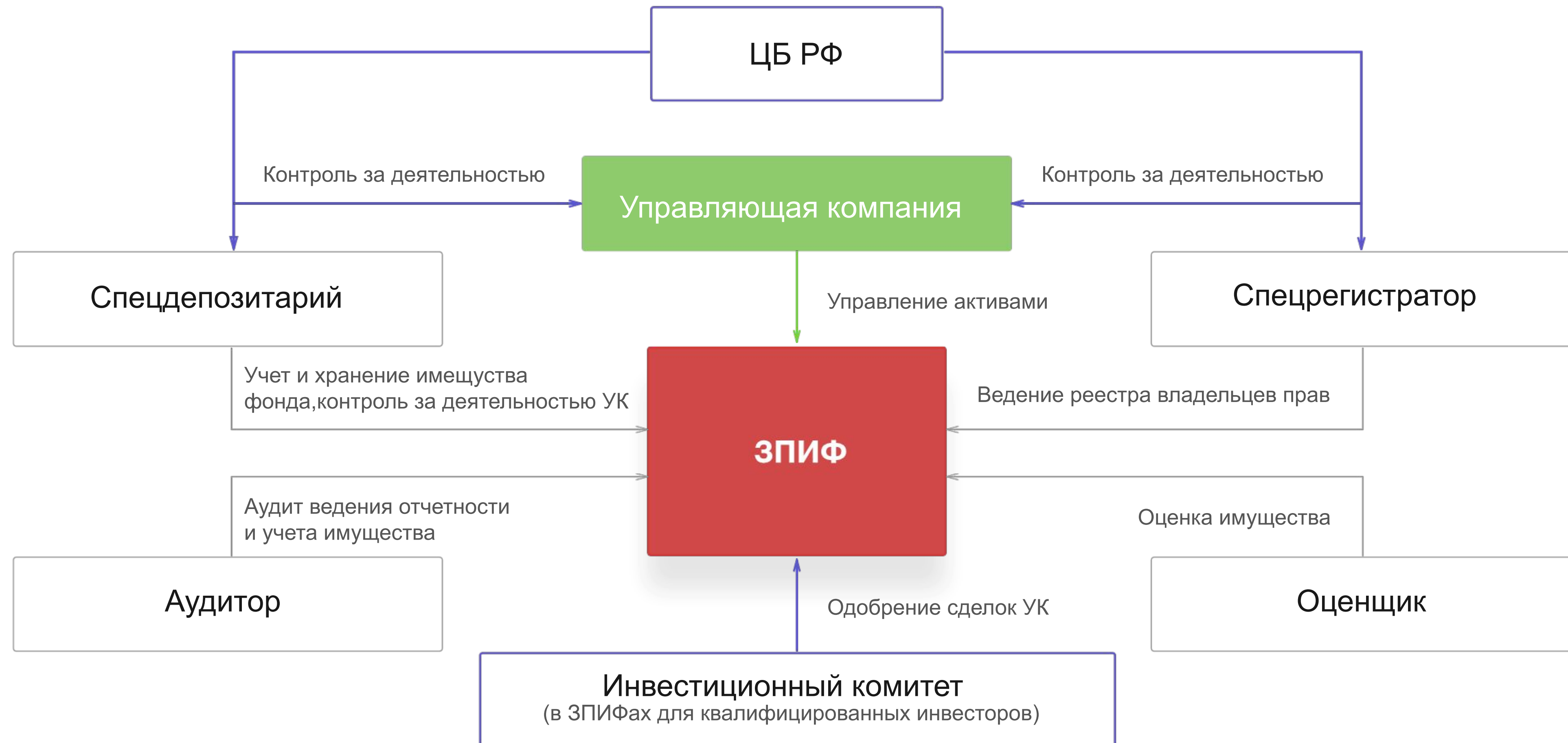
Опыт прошлого ... Предвидение будущего

Обеспечение стабильного прироста
капитала клиентов, доверивших свои
средства нам в управление!

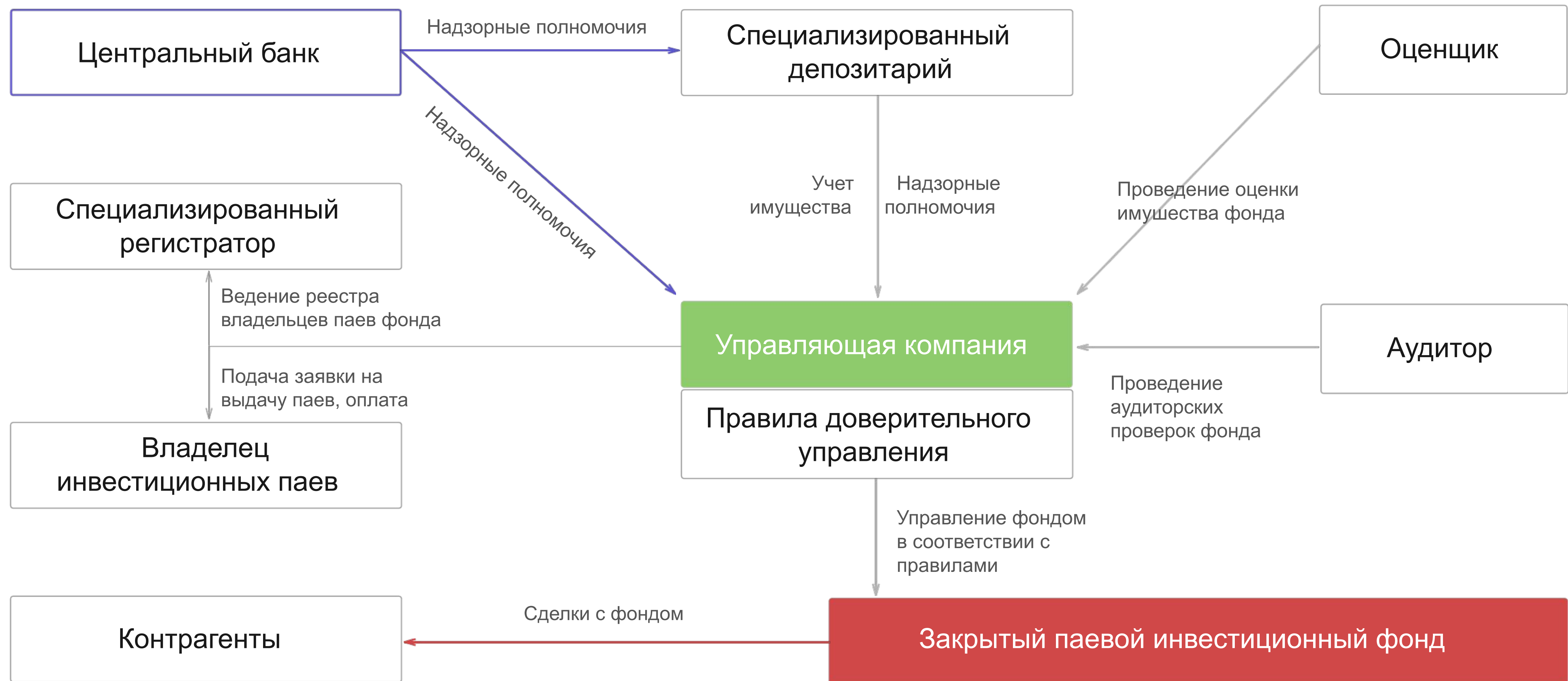
Общие положения о ПИФах

- В соответствии с 156 ФЗ «Об инвестиционных фондах», ЗПИФ – это имущественный комплекс без образования юридического лица. Доверительное управление им в интересах пайщиков Фонда осуществляет Управляющая компания (УК), имеющая лицензию.
- При этом договоры с пайщиками УК не заключает. Роль договора выполняют Правила доверительного управления Фондом, регистрируемые в ЦБ РФ. Все параметры ЗПИФа, цели и условия его функционирования, права и обязанности УК и пайщиков, ограничения по допустимым сделкам регламентируются Правилами.
- Ключевые изменения в Правила может вносить только общее собрание пайщиков.
- В своих действиях УК строго следует Правилам. Их нарушение чревато лишением лицензии.
- По решению общего собрания пайщиков Фонда в любой момент может быть произведена замена УК.
- В фондах для квалифицированных инвесторов пайщики вправе создать Инвестиционный комитет – оперативный орган для одобрения конкретных сделок УК с имуществом Фонда. Кредитная организация является квалифицированным инвестором в силу закона.
- Сделки с имуществом Фонда могут совершаться только с одобрения и под контролем Специализированного депозитария, который, в свою очередь, подконтролен ЦБ РФ.

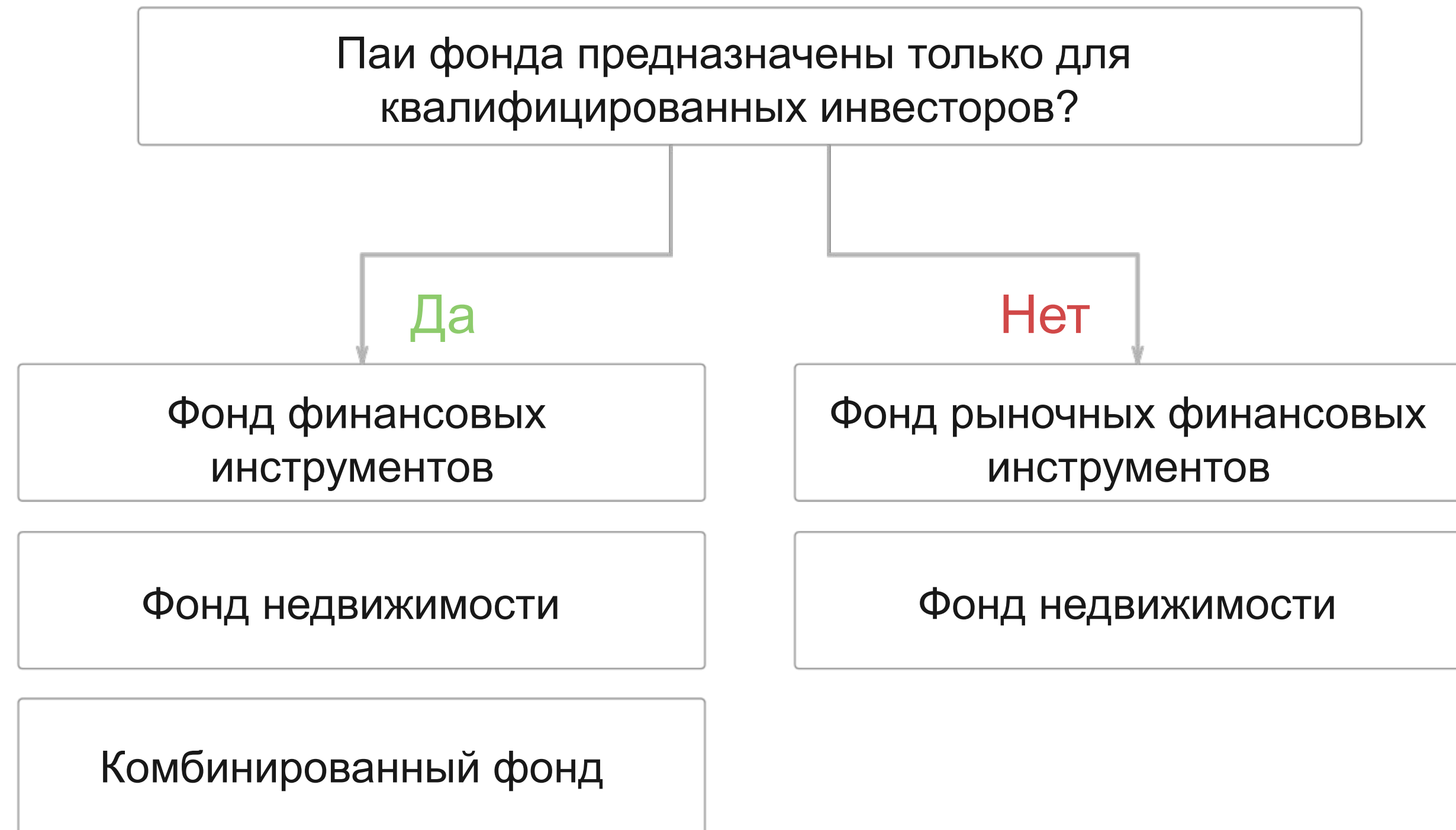
Схема управления и контроля



Порядок функционирования фонда



Виды паевых инвестиционных фондов



Преимущества фонда для квалифицированных инвесторов

- Управляющая компания вправе отказать любому лицу в приеме заявки на выдачу инвестиционных паев, за исключением лиц, имеющих преимущественное право приобретения этих паев;
- Если инвестиционные паи не обращаются на организованных торгах, управляющая компания вправе отказать в выдаче согласия на отчуждение инвестиционных паев, в пользу лиц, не являющихся владельцами инвестиционных паев;
- Управляющая компания вправе не страховать имущество, составляющее активы фонда;
- В случае если паи фонда предназначены для квалифицированных инвесторов, то владельцам паев предоставляется информация о дате составления списка владельцев, при этом если паи не ограничены в обороте данная информация раскрывается;
- Если паи фонда предназначены для квалифицированных инвесторов, такой фонд может иметь инвестиционный комитет;
- Управляющая компания вправе привлекать заемные средства для исполнения обязательств фонда при условии, что паи такого фонда предназначены для квалифицированных инвесторов и кредитором по такому договору выступает квалифицированный инвестор в «силу закона».

Состав фонда финансовых инструментов

Указанием Банка России от 05.09.2016 N 4129-У «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов» предусмотрено включение следующих инструментов в состав недвижимости:



Состав фонда недвижимости

Указанием Банка России от 05.09.2016 N 4129-У «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов» предусмотрено включение следующих инструментов в состав недвижимости:



Состав комбинированного фонда

Указанием Банка России от 05.09.2016 N 4129-У «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов» предусмотрено включение следующих инструментов в состав недвижимости:

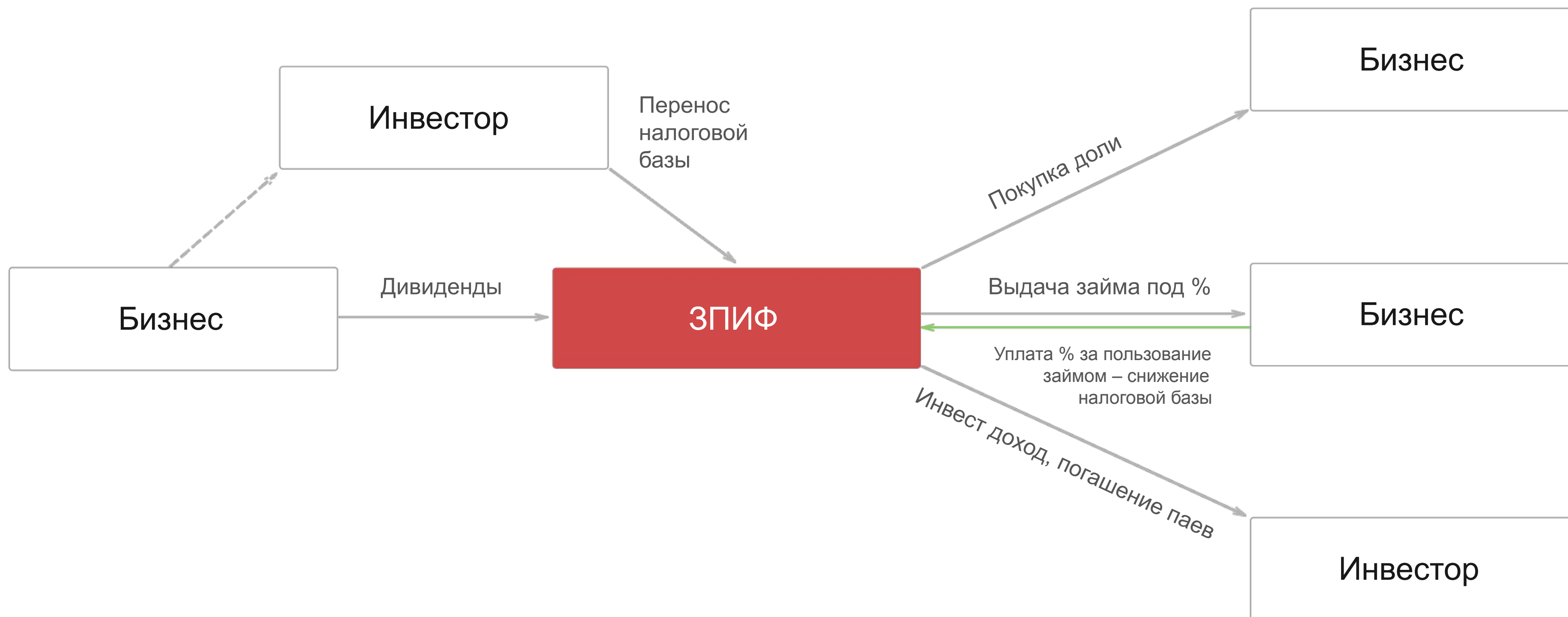


Консолидация бизнес процессов и защита активов

Приказом от 9 декабря 2008 г. N 08-56/пз-н «О передаче имущества в оплату инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда и сроках формирования закрытого паевого инвестиционного фонда» предусмотрено что в оплату инвестиционных паев могут быть переданы ценные бумаги и доли в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью.

Защита активов – это комплексная услуга, направленная на защиту состояния от политических и деловых рисков, связанных с деятельностью конкретного физического лица, а также от рисков, которые могут возникнуть у членов его семьи в контексте данной деятельности. Такую защиту могут обеспечить такие юридические структуры как фонды и правильный перевод в них активов клиента. Консолидация активов зачастую обусловлена необходимостью упорядочения организационной структуры и финансовых потоков.

Использование ЗПИФ



Перенос налоговой нагрузки на фонд

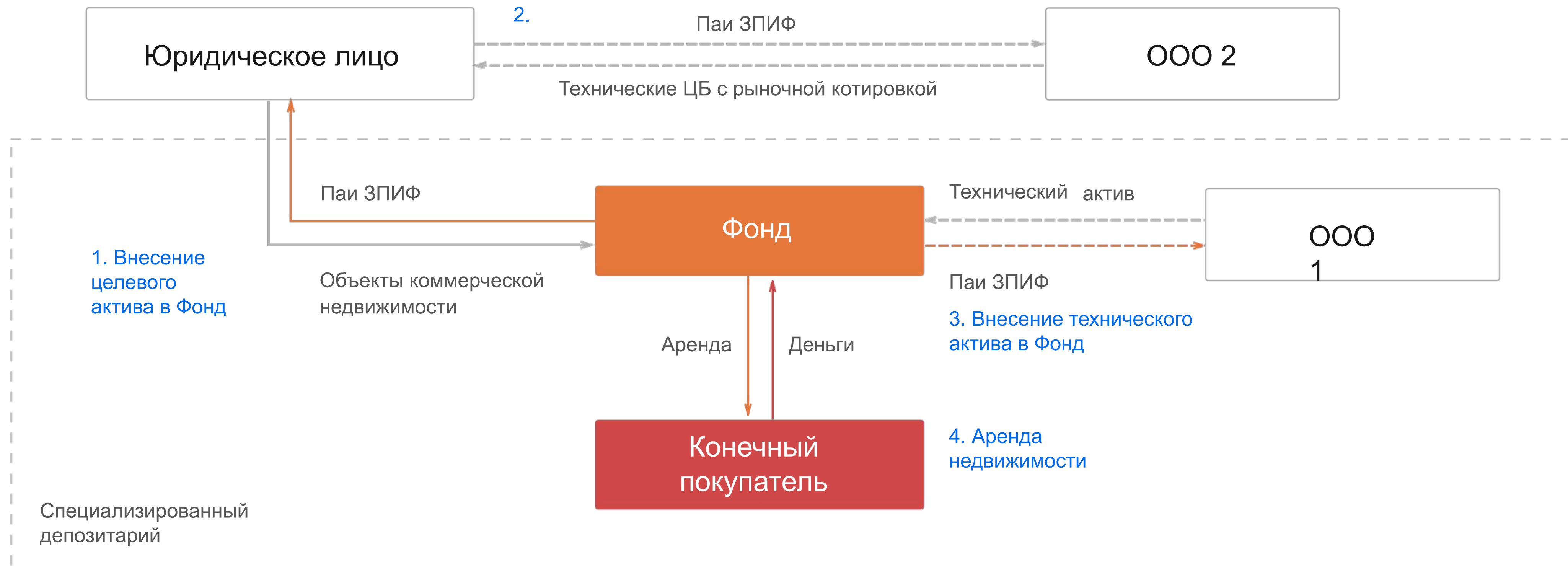


Использование ЗПИФ

1. Ценные бумаги и доли в уставном капитале ООО передаются в состав имущества фонда при формировании фонда, либо покупаются за счет сформированных средств
2. Фонд получает прибыль, не облагаемую налогом
3. Прибыль может быть реинвестирована, без отвлечения средств на налоговые платежи
4. Аккумулированная прибыль может быть выдана в форме займа Бизнесу (Инвестору) под проценты, что снизит налоговую базу по налогу на прибыль
5. Аккумулированная прибыль может быть выплачена пайщику в качестве Инвестиционного дохода или частичного погашения фонда

- Фонд служит инструментом отсрочки налога на прибыль
Фонд — кошелек для Бизнеса в рамках корпорации

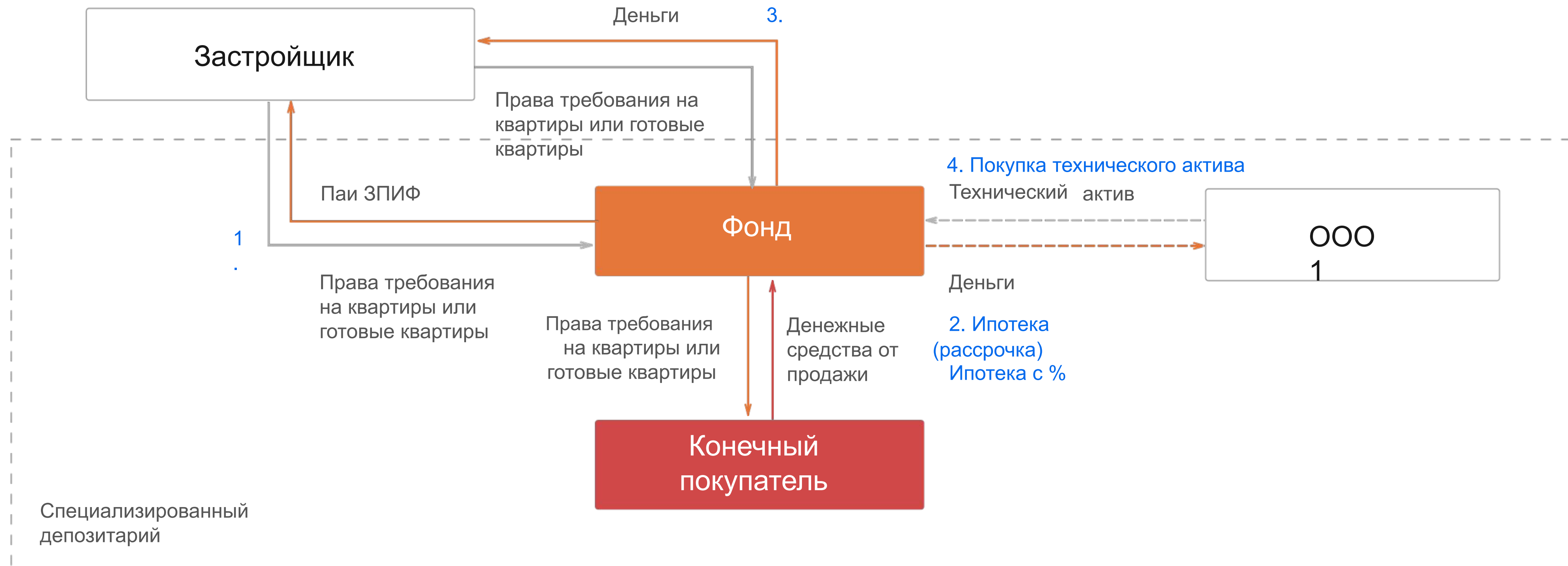
Защитная функция фонда



Защитная функция фонда

1. Объекты недвижимости (Целевой актив) вносятся в ЗПИФ. Юридическое лицо (принадлежит Застройщику) становится пайщиком ЗПИФ. ЗПИФ становится собственником недвижимости, Юридическое лицо собственник паев ЗПИФ – владение имуществом через паи Фонда.
 2. Для размытия активов Фонда в ЗПИФ вносятся технические активы от ООО 1. ООО 1 становится пайщиком ЗПИФ. Стоимость технических активов должна превышать стоимость недвижимости вносимой Юридическим лицом.
 3. Дополнительно можно совершить сделку мены между Юридическим лицом и ООО 2. Паев ЗПИФ поменяем на техническую ценную бумагу с рыночной котировкой. ООО 2 (находится под контролем Застройщика) становится пайщиком ЗПИФ и через Фонд владеет Целевыми активами.
 4. Коммерческая недвижимость сдается в аренду.
 5. На имущество, переданное в оплату инвестиционных паев, в том числе находящееся на транзитном счете (транзитном счете депо), не может быть обращено взыскание по долгам управляющей компании или по долгам специализированного депозитария (Ст.13.2 ФЗ от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах")
- Обращение взыскания по долгам владельцев инвестиционных паев, в том числе при их несостоятельности (банкротстве), на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, не допускается. По долгам владельцев инвестиционных паев взыскание обращается на принадлежащие им инвестиционные паи. В случае несостоятельности (банкротства) владельцев инвестиционных паев в конкурсную массу включаются принадлежащие им инвестиционные паи.
 - В случае признания управляющей компании паевого инвестиционного фонда несостоятельной (банкротом) имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, в конкурсную массу не включается (Ст.15 ФЗ от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах")
 - Все сделки с имуществом ЗПИФ проводятся УК под контролем Специализированного депозитария и с его одобрения.

Защитная функция фонда



Защитная функция фонда

1. Права требования на квартиры или готовые объекты недвижимости вносятся в ЗПИФ. Застройщик становится пайщиком ЗПИФ.

2. ЗПИФ продает права требования или готовые объекты недвижимости физическим лицам (конечным покупателям). **Налог на прибыль не возникает!**

Продажа квартир может проходить:

- в рассрочку с процентами

- в рассрочку без процентов

3. На средства полученные от продажи права требования на квартиры или готовые объекты недвижимости Фонд покупает у Застройщика новые объекты недвижимости или права требования. Далее все идет по кругу пункт 1 и 2. Для вывода денежных средств с Фонда проводится покупка технического актива (ценные бумаги и т.д.) у ООО 1. ООО 1 принадлежит Застройщику (косвенно или напрямую).

4. Все сделки с имуществом ЗПИФ проводятся УК под контролем Специализированного депозитария и с его одобрения.