

WWW.UK-EUFN.RU



# ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД КОМБИНИРОВАННЫЙ

УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ



Персональный  
инвестиционный  
менеджмент

[www.uk-eufn.ru](http://www.uk-eufn.ru)



Версия – 2018



# Что такое закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный?



- Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный (далее – ЗПИФ Комбинированный или фонд) — это обособленный имущественный комплекс, состоящий из объектов недвижимости, имущественных прав собственности или аренды, а также иного имущества (денежные средства/ценные бумаги и прочее), указанного в инвестиционной декларации, и/или переданного пайщиками в доверительное управление Управляющей компании фонда.
- ЗПИФ комбинированный не является юридическим лицом, имущество фонда обособлено от имущества Управляющей компании и принадлежит пайщикам фонда на праве общей долевой собственности.
- Все условия работы ЗПИФ комбинированный определяются в Правилах доверительного управления фондом, которые регистрируются в ЦБ РФ, осуществляющем контроль за соблюдением Управляющей компанией законодательства в сфере финансовых рынков.
- ЗПИФ комбинированный создается на срок от 3 до 15 лет с возможностью пролонгации срока действия.

# Основные участники ЗПИФ комбинированный и их функции



\* - необязательный орган управления

# Преимущества ЗПИФ комбинированный



- ЗПИФ комбинированный не является плательщиком налога на прибыль в процессе всей своей деятельности (ст. 276 НК РФ), т.к. не является юридическим лицом. Налог на прибыль (20% - для пайщиков юрлиц) /НДФЛ (13% - для пайщиков физлиц) платится только при «выходе» из фонда – погашении инвестиционных паев.
- НДС облагаются только операции с нежилым недвижимым имуществом. НДС не облагаются:
  - Операции с жилым недвижимым имуществом;
  - Погашение инвестиционных паев;
  - Передача имущества в ЗПИФ комбинированный (п. 4, ст. 36 НК РФ)
- Аккумулируемая в ЗПИФ комбинированный прибыль может быть реинвестирована без промежуточного налогообложения в развитие бизнеса в рамках фонда или выплачена собственникам в качестве дохода на инвестиционные паи.
- Паи ЗПИФ – ценные бумаги, обращающиеся как на организованном (при желании клиента), так и на неорганизованном рынке ценных бумаг, что позволяет их владельцам использовать механизмы кредитования, залога, осуществлять куплю-продажу паев с целью развития бизнеса.

# Квалифицированный инвестор в структуре ЗПИФ комбинированный



ЗПИФ комбинированный предназначен **только** для **Квалифицированных** инвесторов

Понятие **Квалифицированный инвестор** закреплено в Федеральном законе №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»  
Законом установлен:

- перечень лиц, которые являются квалифицированными инвесторами в силу закона;
- базовые принципы, в соответствии с которыми иные лица могут быть признаны Управляющими компаниями квалифицированными инвесторами, если докажут свое соответствие определенным признакам, установленным законодательством РФ.

## Признание квалифицированным инвестором в УК

- Лицам, являющимся квалифицированными инвесторами в силу закона, для подтверждения статуса квалифицированного инвестора необходимо предоставить в Управляющую компанию заверенную копию лицензии на соответствующий вид профессиональной деятельности.
- Для лиц, не являющихся квалифицированными инвесторами в силу закона, признание осуществляется Управляющей компанией - доверительным управляющим ЗПИФ (при документальном подтверждении лицом соответствия необходимым требованиям) применительно к паям фонда. Данное лицо вносится в Реестр лиц, признанных Управляющей компанией квалифицированным инвестором в отношении паев ЗПИФ, который направляется в Специализированный депозитарий.

# Квалифицированный инвестор. Условия признания в силу закона



Лица, признаваемые квалифицированными инвесторами в силу Закона (ст. 51.2. Федерального закона № 39 – ФЗ от 22 апреля 1996 г. «О рынке ценных бумаг»):

1. брокеры, дилеры и управляющие;
2. кредитные организации;
3. акционерные инвестиционные фонды;
4. управляющие компании инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов;
5. страховые организации;
6. негосударственные пенсионные фонды;
7. некоммерческие организации в форме фондов, которые относятся к инфраструктуре поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства
8. и другие\*.

\*Примечание:

- Банк России;
- государственная корпорация "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)";
- Агентство по страхованию вкладов;
- государственная корпорация "Российская корпорация нанотехнологий";
- международные финансовые организации, в том числе Всемирный банк, Международный валютный фонд, Европейский центральный банк, Европейский инвестиционный банк, Европейский банк реконструкции и развития;
- иные лица, отнесенные к квалифицированным инвесторам федеральными законами.

# Основные стратегии Закрытых паевых инвестиционных

## комбинированных фондов



	<b>Инвестиционный (инвестор)</b>	<b>Девелоперский (заказчик-застройщик)</b>	<b>Рентный («держатель» имущества)</b>
<b>Основные направления деятельности фонда</b>	Приобретение земли, жилой, коммерческой, торговой недвижимости, объектов незавершенного строительства, имущественных прав с целью их дальнейшей перепродажи и получения дохода	Реализация проектов строительства и реконструкции жилой, коммерческой, торговой, недвижимости, объектов незавершенного строительства с целью их последующей эксплуатации или продажи	Эксплуатация коммерческих, торговых или производственных объектов путем сдачи их в аренду или во временное пользование
<b>Основные преимущества фонда</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Использование налоговых преимуществ ЗПИФН</li> <li>Возможность привлечения дополнительного финансирования для завершения строительства путем продажи или залога паев</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Использование налоговых преимуществ ЗПИФН</li> <li>Возможность привлечения дополнительного финансирования для завершения строительства путем продажи или залога паев</li> <li>Возможность реконструкции и капитального ремонта объектов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Использование налоговых преимуществ ЗПИФН</li> <li>Возможность привлечения дополнительного финансирования на развитие бизнеса путем залога паев без потери контроля над объектами недвижимого имущества</li> </ul>

# Права владельцев паев ЗПИФ комбинированный



- Принимать ключевые решения в жизнедеятельности Фонда на Общем собрании пайщиков (смена Управляющей компании, внесение изменений в инвестиционную декларацию и т.д.)
- Определять инвестиционную стратегию Фонда и одобрять крупные сделки, связанные с покупкой/отчуждением имущества в состав активов фонда на Инвестиционном комитете
- Требовать от Управляющей компании Фонда погашения всех инвестиционных паев по окончании работы Фонда и получения соответствующей денежной компенсации
- Получать регулярный доход по результатам работы Фонда (если такая возможность предусмотрена Правилами доверительного управления фондом)

- Право распоряжаться инвестиционными паями по своему усмотрению, в том числе продавать, передавать в залог с

# Защита прав пайщиков ЗПИФ комбинированный

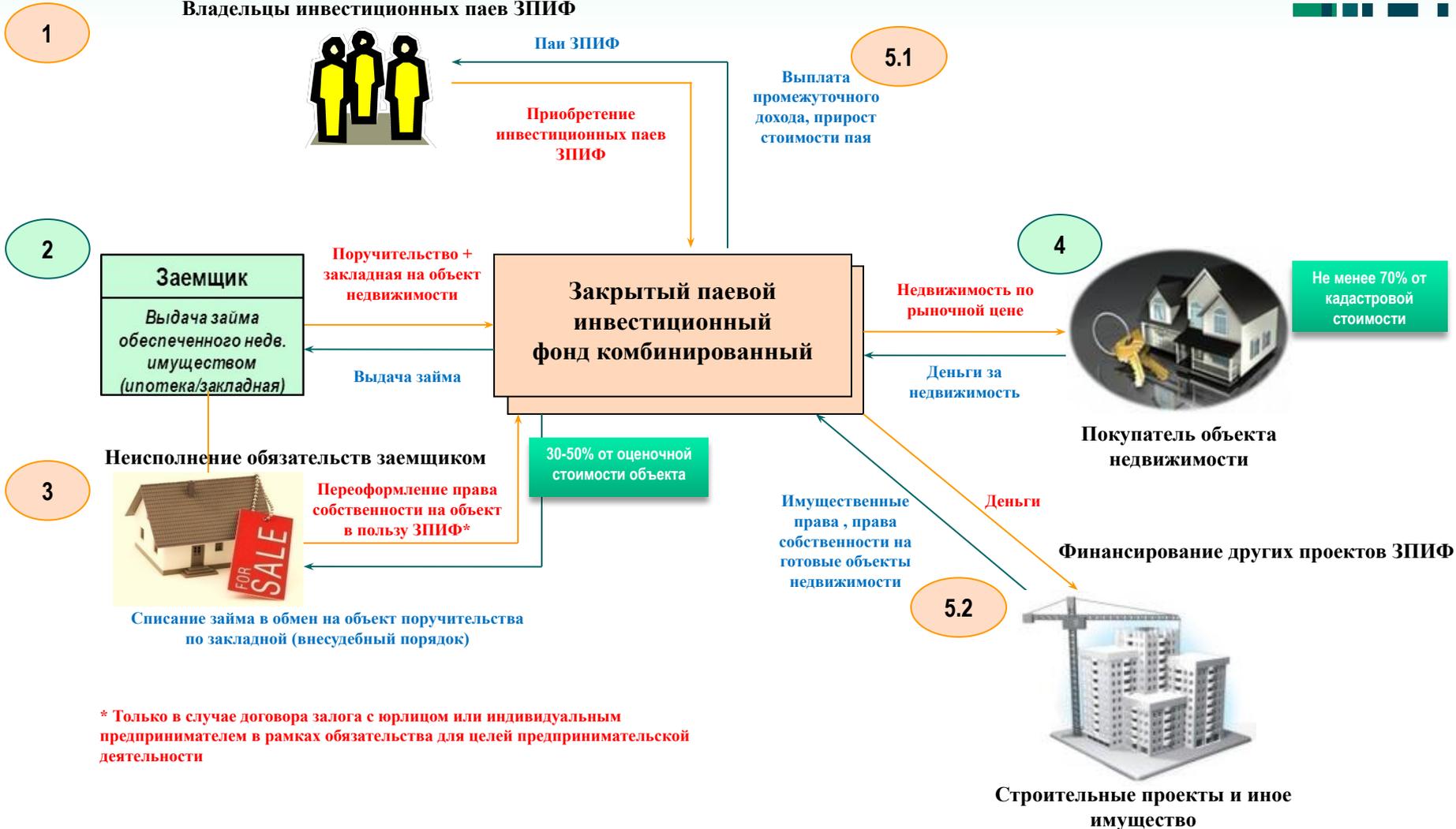


- Деятельность ЗПИФ строго регламентирована действующим законодательством РФ.
- ЦБ РФ постоянно контролирует работу Управляющей компании, Специализированного депозитария и Регистратора Фонда.
- Имущество Фонда учитывается Управляющей компанией на отдельном балансе и обособлено от имущества самой Управляющей компании.
- Специализированный депозитарий не вправе давать Управляющей компании свое согласие на совершение сделки и распоряжение имуществом Фонда, если при этом будут нарушены нормы законодательства или Правила доверительного управления Фонда.
- Фонд не отвечает своим имуществом по обязательствам и долгам Управляющей компании.

# Общая схема движения активов в ЗПИФ комбинированный

## Кредит под залог недвижимого имущества

Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ



\* Только в случае договора залога с юристом или индивидуальным предпринимателем в рамках обязательства для целей предпринимательской деятельности

# Описание этапов движения активов в ЗПИФ комбинированный



## ДЕЙСТВИЯ

1. Инвесторы становятся собственником 100% паев ЗПИФ комбинированный, покупая паи Фонда (или вносят на р/с Фонда при его первоначальном формировании).
2. ЗПИФ комбинированный выдает заем, обеспеченный залогом недвижимого имущества в виде закладной (ипотека в силу договора) в соответствии с Законом об ипотеке (залоге недвижимости). При этом отсутствуют ограничения ЦБ РФ к предельному значению полной стоимости предоставляемых Фондом кредитов (займов). В договоре о залоге предусматривается внесудебный порядок взыскания залога. При оформлении закладной оформляется оценочный отчет на предмет ипотеки.
3. В случае, если заем выдается юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для целей предпринимательской деятельности, при нарушении заемщиком условий по кредитному договору возможно отчуждение предмета залога - объекта недвижимости в пользу Фонда (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ, п. 2 ст. 55 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)). Обязательства заемщика по займу зачитываются в обмен на переход прав на предмет залога в пользу Фонда. В случае, если стоимость оставляемого за Фондом имущества превышает размер неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, разница подлежит выплате залогодателю (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ)
4. ЗПИФ комбинированный реализует объект недвижимости по рыночной цене (не менее 70% от кадастровой стоимости объекта). Прибыль от операции реализации формируется на Фонде и не подлежит «промежуточному» налогообложению: с роста стоимости активов ПИФ не уплачивается налог на прибыль. Налог на прибыль (20% - для пайщиков – юрлиц) / НДФЛ (13% - для пайщиков – физлиц) платится только при «выходе» из Фонда – погашении инвестиционных паев или при выплате Фондом доходов на инвестиционные паи.
5. Аккумулируемая в ЗПИФ комбинированный прибыль может быть реинвестирована без промежуточного налогообложения в развитие бизнеса в рамках Фонда или выплачена собственникам в качестве дохода на инвестиционные паи.

# Основные условия кредитования под залог недвижимости



1. Ограничения на полную стоимость потребительского кредита (займа), установленные ст. 6 Закона о потребительском кредите (займе) № 353-ФЗ от 21.12.2013), не распространяются на кредиты (займы), обеспеченные ипотекой (п. 2 ст. 1, ст. 6.1 Закона о потребительском кредите (займе) № 353-ФЗ от 21.12.2013).
2. Допускается внесудебное обращение взыскания на объект залога, если это предусмотрено условиями договора залога (п.1 ст. 349 ГК РФ, п. 1.1 ст. 9, п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
3. Не допускается внесудебное обращение взыскания на объект залога, если, в частности, этим объектом является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке (п. 3 ст. 349 ГК РФ, п. 5 ст. 55 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
4. Допускается реализация предмета залога (ипотеки) путем оставления залогодержателем заложенного имущества за собой или продажи заложенного имущества залогодержателем другому лицу только, если сторонами договора залога (ипотеки) являются юридические лица или индивидуальные предприниматели и при этом обеспечение оформлено по обязательству, связанному с предпринимательской деятельностью (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ, п. 2 ст. 55 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
5. Реализация предмета ипотеки путем оставления залогодержателем заложенного имущества за собой должна осуществляться по рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, а путем продажи заложенного имущества залогодержателем другому лицу – по цене не ниже рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ, п. 3 ст. 55 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
6. В случае, если стоимость оставляемого за залогодержателем или отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, разница подлежит выплате залогодателю (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ).

# Реализация объекта залога на торгах



1. Реализация предмета ипотеки по соглашению сторон во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество осуществляется путем проведения открытого аукциона организатором торгов, действующим по договору с залогодержателем (п.1 ст. 59 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
2. Для проведения открытого аукциона не требуется согласия / участия залогодателя. Торги проводятся после письменного уведомления залогодателя о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, с предупреждением о том, что при неисполнении обязательства на объект ипотеки будет обращено взыскание (п.3 ст. 59 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
3. При неисполнении обязательства (не ранее чем через 45 дней после направления уведомления о необходимости исполнения обязательства) организатор торгов уведомляет залогодателя и залогодержателя о торгах и публикует информацию о торгах (п.4 ст. 59 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
4. Залогодатель по письменному требованию залогодержателя обязан передать залогодержателю документы, необходимые для проведения торгов (не позднее 3-х рабочих дней после предъявления такого требования). Целесообразно, чтобы залогодержатель получил необходимые документы при оформлении договора ипотеки.
5. Если сумма, вырученная в результате обращения взыскания на заложенное имущество, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю (п.3 ст. 334 ГК РФ). Такое распределение проводится организатором торгов (п.1. ст. 61 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
6. Для реализации недвижимого имущества, оценка которого по договору о залоге составляет более чем пятьсот тысяч рублей, требуется привлечение оценщика. Начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается равной 80% стоимости имущества, определенной оценщиком, если иное не установлено соглашением сторон об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество во внесудебном порядке (п.10 ст.59 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).
7. Если торги признаны несостоявшимися (менее 2 покупателей, нет надбавки к начальной цене), залогодержатель вправе оставить объект залога за собой по соглашению с залогодателем, а после повторных торгов – без согласия залогодателя и со скидкой 25% к начальной цене (ст. 58 Закона об ипотеке (залоге недвижимости)).

# Альтернативный вариант



1. Возможно рассмотрение варианта предоставления займа в порядке, аналогичном сделке репо на рынке ценных бумаг. В этом случае Фонд приобретает у лица недвижимое имущество ниже его рыночной стоимости с оплатой денежными средствами (первый договор).
2. Управляющая компания выдает лицу обязательство совершить обратную сделку в течение определенного срока (например, через полгода или год с момента заключения первого договора) (второй договор) ниже рыночной стоимости, но выше цены первого договора. При этом условиями совершения второго договора является авансовая оплата лицом стоимости по договору.
3. В случае, если лицо не совершило авансовый платеж по второму договору к определенному сроку, обязательства по обратной продаже недвижимого имущества прекращаются.

## Условия:

1. Сделки с имуществом Фонда подлежат обязательному предварительному согласованию со спецдепозитарием (п. 3 ст. 40 Закона об инвестиционных фондах).
2. Фонд не имеет права заключить второй договор (в т.ч. предварительный договор) до поступления недвижимого имущества в его собственность по первому договору (пп. 3 п.1 ст. 40 Закона об инвестиционных фондах).
3. Фонд не имеет права приобретения имущества, являющегося предметом залога или иного обеспечения (пп. 4 п.1 ст. 40 Закона об инвестиционных фондах).
4. При продаже недвижимого имущества физлицом по цене ниже его кадастровой оценки, умноженной на коэффициент 0,7, налогооблагаемым доходом будет признаваться кадастровая оценка, умноженная на коэффициент 0,7. Данное условие не применяется, если у физлица есть освобождение от уплаты НДФЛ: при реализации недвижимого имущества, приобретенного до 2016 года, находившегося в собственности более 3 лет, а также при реализации недвижимого имущества, приобретенного после 1.01.2016, находившегося в собственности более 5 лет (либо 3 лет, если имущество приобретено в порядке наследования, приватизации, по договору пожизненного содержания).

# Этапы, сроки функционирования ЗПИФ

## комбинированный,

## основные функции



### Этап I

#### Регистрация ЗПИФ

Не более 2,5 месяцев

- Согласование с клиентом условий сотрудничества, разработка инвестиционной декларации и Правил доверительного управления Фондом;
- Заключение договоров с инфраструктурными компаниями (спец.депозитарий, регистратор, оценщик, аудитор)
- Регистрация Правил доверительного управления Фондом в ЦБ РФ.

### Этап II

#### Формирование фонда имуществом или деньгами

От 1 месяца (формирование деньгами)  
до 6 месяцев (формирование деньгами и имуществом)

- Оплата инвестиционных паев денежными средствами;
- Проведение оценки и оплата паев Фонда недвижимым имуществом;
- Осуществление регистрационных действий с объектами недвижимого имущества в Росреестре;
- Выдача инвестиционных паев.

### Этап III

#### Функционирование фонда в интересах клиента

От 3 до 15 лет

- Заключение договоров купли-продажи/аренды недвижимого имущества/участия в долевом строительстве;
- Оформление прав собственности на недвижимое имущество (БТИ, Ростреестр);
- Полное документальное сопровождение заключенных договоров (акты, счета, счета-фактуры)
- Формирование ежемесячной отчетности

### Этап IV

#### Завершение деятельности фонда

От 3 до 6 месяцев

- Реализация недвижимого имущества и вывод Фонда «в деньги»;
- Осуществление обязательных процедур, связанных с прекращением Фонда;
- Удержание и перечисление в бюджет налога на прибыль/ НДФЛ;
- Погашение инвестиционных паев и выплата дохода пайщикам.

Фонда;

# Стоимость услуг по формированию и сопровождению ЗПИФ комбинированный



Общие затраты клиента на формирование и полное сопровождение Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированный составят **не более 3,5%** среднегодовой стоимости чистых активов (СЧА), в том числе:

- Услуги управляющей компании – от 0,3 до 3%;
- Услуги специализированного депозитария, оценщика и аудитора фонда – не более 0,5%

# ПРОФИЛЬ КОМПАНИИ



Компания создана в феврале 2005 года,  
входит в группу компаний «ЕВРОФИНАНСЫ»

- Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, ПИФами и НПФами № 21-000-1-00688 от 09.02.2010г., выдана ФСФР России
- Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077-12865-001000 от 21 января 2010г., выдана ФСФР России
- Специалистов, имеющих многолетний опыт работы на рынке доверительного управления, с аттестатами ЦБ РФ – свыше 50%
- Компания сотрудничает с двумя специализированными депозитариями
- Услуги на торговых площадках ММВБ, РТС, FORTS
- Компания сфокусирована на конструировании продуктов и стратегий с учетом особенностей инвестора

# НАПРАВЛЕНИЯ БИЗНЕСА АО «УК

## «ЕВРОФИНАНСЫ»



Услуги на торговых площадках  
ММВБ, РТС, срочном рынке

- Инвестиции в smart-фонды – паевые инвестиционные фонды, характеризующиеся особой искусностью в управлении активами
  - ЗПИФ «Новая Москва» – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости;
  - ЗПИФ «Инженер» - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости;
  - ЗПИФ «Колорит» - Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный
  - ЗПИФ «ЮграФинанс - недвижимость» - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости;
  - ПИФ «Аванпост» – открытый ПИФ облигаций;
- Услуги по доверительному управлению активами институциональных инвесторов, в том числе негосударственных пенсионных фондов, эндаументов (фондов целевого капитала) и компенсационных фондов саморегулируемых организаций
  - Компенсационный фонд СМАОс;
  - Компенсационный фонд Аудиторской палаты России (включает аудиторские компании «Большой четверки»);
  - Эндаумент-фонд МИСиС\* (ведущий вуз по подготовке инженерных и научных кадров в области металлургии и материаловедения).
- Специально сконструированные финансовые продукты, учитывающие высокую волатильность российского финансового рынка и ограничивающие потери при падении фондового рынка

\* Подписано Соглашение

**Снежко Александр Александрович**

*Председатель Совета директоров*

Окончил с отличием Серпуховское Высшее командно-инженерное училище ракетных войск, Командный факультет Академии имени Ф.Э. Дзержинского, Московский институт международных экономических отношений (Финансы и кредит), Институт профессиональной оценки (Оценка профессиональной деятельности предприятий).  
На рынке ценных бумаг с 1994 года.  
Аттестат ФСФР России 1.0

**Миркин Яков Моисеевич**

*Советник УК*

Д.э.н., профессор, известный российский ученый. Лауреат Премии Президента РФ, заслуженный экономист РФ. Член Совета Национальной фондовой ассоциации, Биржевого совета ММВБ (до августа 2010), Восточноевропейского комитета International Capital Market Association. Зав. Отделом международных рынков капитала ИМЭМО РАН, председатель комитета по финансовым рынкам ТПП РФ.

**Ефимов Максим Вячеславович**

*Генеральный директор УК*

К.э.н. Выпускник Финансового университета. Автор ряда публикаций в периодических изданиях. Занимал руководящие должности в РО ФСФР в Центральном федеральном округе, в т.ч. в период с 2008 с 2011 являлся заместителем руководителя / руководителем Регионального отделения ФСФР России в Центральном федеральном округе  
Аттестаты ФСФР России 1.0. и 5.0.

**115054, г. Москва, Космодамианская наб., дом 52, стр. 4  
Бизнес-центр «Красные холмы»**

**Тел.: +7 (495) 545-35-35**

**Факс: +7 (495) 644-43-13**

**Электронная почта: [corpfin@eufn.ru](mailto:corpfin@eufn.ru)**

**Интернет: [www.eufn.ru](http://www.eufn.ru)**