An aerial photograph of a river winding through a lush, green valley. The sun is setting in the background, casting a warm, golden glow over the scene. The river reflects the light, and the surrounding forest is dense and vibrant. The sky is filled with soft, colorful clouds.

**КОМБИНИРОВАННЫЙ
ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД**

актуальная информация

УК «ГеоКапитал»

Содержание

ПРЕИМУЩЕСТВА КОМБИНИРОВАННОГО ЗПИФ	3
ПРАВОВАЯ ПРИРОДА КОМБИНИРОВАННОГО ЗПИФ.....	3
ЭКОНОМИКА ЗПИФ	4
ЗАЩИТА АКТИВОВ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ.....	5
РАСПОРЯЖЕНИЕ АКТИВАМИ И КОНТРОЛЬ.....	6
ОСНОВА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗПИФ – ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ.....	8
ВЛАДЕЛЬЦЫ ЗПИФ	9
ИНФРАСТРУКТУРА ЗПИФ	12
ВОМОЖНОСТИ ЗПИФ ПО РАБОТЕ С АКТИВАМИ	13
ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА В ЗПИФ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ.....	15
БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ РАБОТЫ С АКТИВАМИ	15
ИНСТРУМЕНТЫ ИЗВЛЕЧЕНИЯ ДОХОДНОСТИ ЗПИФ.....	16
ПОГАШЕНИЕ ПАЕВ И ВЫХОД ИЗ ЗПИФ	18
ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗПИФ	20
НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ КОМБИНИРОВАННОГО ЗПИФ: ВЫДЕЛ ИМУЩЕСТВА В НАТУРЕ.....	20
ПАЕВОЙ ФОНД ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	22
ПАЕВОЙ ФОНД РЕНТНОГО БИЗНЕСА	23
ПОРТФОЛИО «УК «ГЕОКАПИТАЛ»	24
ООО «УК «ГЕОКАПИТАЛ»	25

ПРЕИМУЩЕСТВА КОМБИНИРОВАННОГО ЗПИФ

Сегодня российский **Комбинированный ЗПИФ** для квалифицированных инвесторов – это уникальный для российской экономики и правовой системы механизм, который прошел долгий путь от проектов с корпоративными активами до текущего статуса универсального и безальтернативного решения для большей части крупного и среднего бизнеса

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА КОМБИНИРОВАННОГО ЗПИФ

Основной всех преимуществ ЗПИФ является его правовая природа:

- **ЗПИФ не является юридическим лицом**, это имущественный пул, управляемый поднадзорной Банку России компанией с лицензией на управление фондами;
- основным документом («уставом») ЗПИФ являются подлежащие согласованию со Специализированным депозитарием ЗПИФ **Правила доверительного управления ЗПИФ** - договор между владельцами ЗПИФ и Управляющей компанией, определяющий существенные условия работы ЗПИФ (перечень разрешенных активов, ограничения полномочий Управляющей компании, участие владельцев в управлении и пр.);
- владельцы инвестиционных паев ЗПИФ имеют в собственности **инвестиционные паи ЗПИФ** и распоряжаются ими как обычной ценной бумагой, а также осуществляют права, предоставляемые им инвестиционными паями (по аналогии с правами акционеров в АО) в соответствии с Правилами ДУ ЗПИФ, в том числе, право на доход по инвестиционным паям;
- согласно Федеральному закону «Об инвестиционных фондах» на имущество, внесённое в состав фонда, не допускается обращение взыскания по долгам пайщиков (вендикация), в том числе при их несостоятельности (банкротстве). Взыскание обращается на принадлежащие пайщику паи, а не внесённое имущество. В случае несостоятельности (банкротства) пайщика в конкурсную массу включаются принадлежащие им инвестиционные паи.

ЭКОНОМИКА ЗПИФ

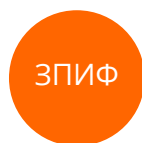
Единственный в России механизм безналогового реинвестирования прибыли от активов (проектов), специально предусмотренный законодателем для увеличения объема денежных средств, работающих в экономике и обеспечивающих создание добавленной стоимости.

Вся и любая выручка, поступающая в ЗПИФ, не облагается налогом на прибыль, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом и не является плательщиком этих налогов.

Благодаря тому, что ЗПИФ не платит налоги с прибыли (доходов*), тот доход, который аккумулируется в нем, может быть в полном объеме направлен на развитие имеющихся в ЗПИФ активов либо приобретение новых активов, финансирование иных проектов.

Такая особенность делает ЗПИФ лучшим решением в сравнении со «стандартными» вариантами владения и управления активами и бизнеса.

*Налог на прибыль инвестором уплачивается при выплате промежуточного дохода (аналог дивидендов) и прекращении фонда.



Личное
владение /
обычное Д.У.

ИП/ООО на УСН

ООО на ОСН

Иностранная
компания

	Личное владение / обычное Д.У.	ИП/ООО на УСН	ООО на ОСН	Иностранная компания	
Налог на прибыль (доход в РФ, ставка)	Отсутствуют	13%	6% с выручки 15% с разницы (доход - минус расход)	20%	от 0% до 30%
Условия применения ставки	Отсутствуют	Отсутствуют	Лимиты по выручке	Отсутствуют	Отсутствуют
Ограничения (условия) применения налоговой ставки	Отсутствуют	Отсутствуют	Запрет на «дробление» бизнеса между несколькими ИП/ООО на УСН	Отсутствуют	Наличие и условия СОИДН, источник дохода, статус КИК

ЗАЩИТА АКТИВОВ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Активы (имущество) ЗПИФ отделены от имущества Управляющей компании ЗПИФ.

Кроме того, доступ к информации о том, кто является реальным владельцем того или иного актива, находящегося в ЗПИФ существенного затруднен.

Эти особенности определяют особую риск-модель ЗПИФ, выгодно отличающуюся от риск-модели иных популярных форм владения активами и работы с ними.

	ЗПИФ	Личное владение / ИП	ООО / АО	Иностранная компания
Обособление активов	Активы отделены от имущества и долгов как владельца ЗПИФ, так и Управляющего	Составляют единое целое с прочим имуществом и долгами владельца	Активы и обязательства обособлены на балансе общества(компании)	
Собственник имущества	Владельцы инвестиционных паев (информация о владельцах не раскрывается в открытом доступе)	Физическое лицо (информация открыта)	ООО/АО (информация открыта)	Компания (информация открыта)
Бенефициар	Даже если бенефициар — это владелец паев, информация о нем не находится в открытом доступе, связь с владельцем существенно ограничена	Физическое лицо (информация открыта)	Если ООО, то информация открыта; если АО - закрыта	Как правило, информация закрыта
Риски активов (проектов)	Владельцы паев несут риски инвестирования	Непосредственная связь	Прямая связь с ООО/АО; опосредован. С владельцем ООО / АО (в т.ч., через банкротство)	Прямая связь с компанией опосредованная с владельцем компании

Риски владельца Собственника	Максимально отделены от ЗПИФ, может быть опосредованная (через паи) связь	Непосредственная связь (банкротство, долги)	Опосредованно связаны с активами ООО/ АО и бизнесом	Отчасти снижены за счет сложного доступа к управлению компанией
Имуществ. риски Управляющего	Отделены от ЗПИФ и ее владельцев	Отсутствуют	Оценка влияния рисков может быть различной	Оценка влияния рисков может быть различной
Риски недобросовестных действий Управляющего	Максимально снижены за счет общих ограничений в ПДУ, контроля со стороны Спецдепозитария, надзора со стороны ЦБ	Отсутствуют	Существенны в отсутствие эффективных механизмов его контроля	Оценка влияния рисков может быть различной
Риски внешних недобросовестных действий	Максимально снижены за счет отсутствия прямой связи между владельцем и активами, наличия поднадзорных ЦБ и рыночных компаний, контролирующих судьбу активов	Высокие	Высокие	Низкие за счет сложного доступа к владению и управлению компанией

РАСПОРЯЖЕНИЕ АКТИВАМИ И КОНТРОЛЬ

Владельцы ЗПИФ не распоряжаются активами ЗПИФ напрямую, это осуществляет Управляющая компания ЗПИФ на основании договора доверительного управления с ними - Правил доверительного управления ЗПИФ.

Однако полномочия Управляющей компании по распоряжению активами ЗПИФ ограничены, и в ряде случаев - существенно:

- общими требованиями к разумному и добросовестному осуществлению доверительного управления имуществом ЗПИФ;
- правилами доверительного управления ЗПИФ;
- надзором Банка России;
- необходимостью согласования всех сделок со Специализированным депозитарием ЗПИФ (проверяет законность и экономическую обоснованность сделки, ее соответствие Правилам ДУ ЗПИФ);
- решениями владельцев ЗПИФ по конкретным сделкам (Инвестиционный комитет).

Ключевую роль в работе ЗПИФ для квалифицированных инвесторов играет Инвестиционный комитет, формируемый из числа владельцев инвестиционных паев и позволяющий владельцам ЗПИФ контролировать и ограничивать деятельность Управляющей компании в работе с ЗПИФ.

Эти аспекты наделяют модель управления активами и бизнесом через ЗПИФ уникальными характеристиками в сравнении со «стандартными» вариантами:

	ЗПИФ	Личное владение / ИП	ООО / АО	Иностранная компания
Распоряжение имуществом	Управляющая компания	Непосредственное	Менеджмент ООО/ АО	Непосредственно, через поверенного
Специальные нормативные и регуляторные ограничения как гарантии надлежащей работы с активами	Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» и иные нормативно-правовые акты	Отсутствуют	Законодательство о хозяйственных обществах	Отсутствуют
Принятие ключевых решений бенефициарами (владельцами)	Общее собрание владельцев инвестиционных паев (закрытый перечень вопросов)	Осуществляется непосредственно	Через Общее собрание акционеров/ участников	Непосредственно или через поверенного
Возможность участия пайщиков в управлении активами	Инвестиционный комитет (аналог Совета директоров в АО/ООО) – одобрение сделок и корпоративных действий	Осуществляется непосредственно	Совет директоров и(или) Общее собрание акционеров / участников	Непосредственно или через поверенного

Как работает ЗПИФ?

Функционирование ЗПИФ определяется законодательством об инвестиционных фондах и Правилами доверительного управления ЗПИФ (ПДУ).

ОСНОВА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗПИФ – ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В Правилах доверительного управления указывается информация об:

- инфраструктуре ЗПИФ (управляющая компания, специализированный депозитарий, регистратор, оценщики);
- сроках работы ЗПИФ (срок действия Правил ДУ);
- активах, которые могут составлять имущество ЗПИФ (инвестиционная декларация);
- инвестиционном комитете (полномочия, порядок формирования и принятия решений);
- ограничениях деятельности Управляющей компании ЗПИФ;
- порядке принятия решений Общим собранием владельцев паев;
- имуществе, которое может быть передано в оплату паев;
- вознаграждениях инфраструктуры, расходах ЗПИФ и их лимитах.

Правила ДУ разрабатываются Управляющей компанией при участии будущих инвесторов ЗПИФ и согласовываются со Специализированным депозитарием ЗПИФ.

С 2020 года законодатель передал регистрационную функцию в отношении Правил доверительного управления ЗПИФ для квалифицированных инвесторов от Банка России к Специализированным депозитариям, что позволило существенно уменьшить сроки рассмотрения документов без потери качества проверки их содержания, поскольку Спецдепозитарии стали отвечать перед Банком России за согласованные ими Правила ДУ.

При этом, Банк России продолжает осуществлять регистрационную функцию в части внесения в Реестр паевых инвестиционных фондов сведений о ЗПИФ для квалифицированных инвесторах, в том числе, об утверждении и согласовании их Правил ДУ и изменений и дополнений в них.

ВЛАДЕЛЬЦЫ ЗПИФ

К лицам, а также к порядку приобретения паев ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, законодательством предъявляются определенные требования.

Так, в общем случае владельцами инвестиционных паев ЗПИФ для квалифицированных инвесторов могут быть только лица:

- соответствующие требованиям, установленным Законом «О рынке ценных бумаг» и внутренним документом Управляющей компании, или Брокера для их признания квалифицированными инвесторами, и признанные таковыми Управляющей компанией или Брокером;
- являющиеся квалифицированными инвесторами в силу закона, в т.ч. в силу положения Закона «О рынке ценных бумаг» (банки, брокеры, управляющие, фонды и пр.)

Выдача паев, а также их приобретение на вторичном рынке, также в общем случае, могут осуществляться только при условии, что приобретатель является квалифицированным инвестором, а сделка на вторичном рынке совершается через брокера.

Тем не менее, есть определённые исключения, которые могут быть значимы при оценке оборотоспособности паев ЗПИФ;

подробнее – в таблице ниже:

Вид лица	Способ приобретения инвестиционных паев	Минимальные требования для квалификации	Место квалификации
Физическое лицо	Первичный рынок (выдача паев в УК) или вторичный рынок (покупка у владельца паев)	6 млн. руб. (в эмиссионных ценных бумагах или денежных остатках на счетах) или иные требования, установленные законом о РЦБ	Первичный рынок = УК; Вторичный рынок брокер, через которого совершается сделка
Юридическое лицо		200 млн. руб. собственного капитала (Итог раздела «Капитал и резервы» бух. Баланса) или иные требования, установленные законом о РЦБ	

Физическое лицо-правопреемник	Универсальное правопреемство (наследование, распределение имущества ликв. / реорг. юр. лица	Квалификация и участие брокера не требуются
Юридическое лицо-правопреемник		
Иностранное юридическое лицо	Вторичный рынок	
Квалифицированный инвестор в силу закона (банк и т.п.)	Первичный / вторичный рынок	

Права владельцев ЗПИФ:

- право распоряжения принадлежащими им ценными бумагами (инвестиционными паями) – продажа, мена, дарение, передача в капитал и т.п.;
- право на созыв общего собрания владельцев инвестиционных паев по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (минимальное количество паев – 10%);
- право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев по вопросам, отнесенным к компетенции собрания;
- право на участие в инвестиционном комитете ЗПИФ (главная особенность ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, предоставляющая владельцам ЗПИФ необходимый уровень контроля и влияния на деятельность УК ЗПИФ);
- право на получение сведений и информации о деятельности УК ЗПИФ, имуществе ЗПИФ;
- право на получение инвестиционного дохода по инвестиционному паю;
- право на погашение всех принадлежащих владельцу паев в случае, если решение, против которого он голосовал на общем собрании владельцев, было принято общим собранием, и, соответственно, право на получение денежной компенсации при погашении паев в указанном случае;
- право на получение денежной компенсации при погашении всех принадлежащих ему паев ЗПИФ (при прекращении ЗПИФ) или части принадлежащих ему паев (при частичном досрочном погашении паев ЗПИФ).

Квалифицированные инвесторы юридические лица

По Федеральному закону «О рынке ценных бумаг» и подзаконным актам юридическое лицо признаётся квалифицированным инвестором, если оно является коммерческой организацией и отвечает любому из следующих требований:

- имеет собственный капитал не менее 200 млн. руб.;
- совершало сделки с ценными бумагами и (или) заключало договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, за последние 4 квартала в среднем не реже 5 раз в квартал, но не реже 1 раза в месяц. При этом совокупная цена таких сделок (договоров) должна составлять не менее 50 млн. руб.;
- имеет оборот (выручку) от реализации товаров (работ, услуг) по данным бухгалтерской отчётности за последний завершённый отчётный год не менее 2 млрд. руб.;
- имеет сумму активов по данным бухгалтерского учёта за последний завершённый отчётный год не менее 2 млрд руб.
- Инвестор признаётся квалифицированным инвестором управляющей компанией паевого фонда после анализа его документов.

Квалифицированные инвесторы физические лица

По Федеральному закону «О рынке ценных бумаг» и подзаконным актам физическое лицо признаётся квалифицированным инвестором, если оно отвечает любому из следующих требований:

- размер имущества (денежные средства в кредитных организациях или ценные бумаги), принадлежащего этому лицу не менее 6 млн. руб.;
- общая стоимость ценных бумаг, которыми владеет это лицо, и (или) общий размер обязательств из договоров, являющихся производными финансовыми инструментами и заключенных за счёт этого лица должны составлять не менее 6 млн. руб.;
- имеет опыт работы в российской и (или) иностранной организации, которая совершала сделки с ценными бумагами и (или) заключала договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами не менее 2 лет;
- совершало сделки с ценными бумагами и (или) заключило договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами за последние 4 квартала с периодичностью в среднем не реже 10 раз в квартал и не реже 1 раза в месяц на сумму не менее 6 млн. руб.
- имеет высшее экономическое образование, либо любой из квалификационных аттестатов: специалиста финансового рынка, аудитора, страхового актуария, CFA, CIIA, FRM.

Инвестор признаётся квалифицированным инвестором управляющей компанией паевого фонда после анализа его документов.

ИНФРАСТРУКТУРА ЗПИФ

Название	Функция	Обязательность наличия в ЗПИФ	Вознаграждения и замена
Управляющая компания	Заключение исполнения сделок Учет имущества ЗПИФ Взаимодействие с контрагентами и прочими лицами при осуществлении ДУ ЗПИФ Проведение общих собраний владельцев паев и заседаний инвестиционных комитетов	Обязательно	Изменение вознаграждения УК или замены УК решает Общее собрание владельцев паев
Специализированный депозитарий	Контроль распоряжения имуществом ЗПИФ, в т.ч. путем согласования сделок и расходных операций Хранение имущества ЗПИФ Согласование ПДУ Дублирующий учет имущества и операций ЗПИФ	Обязательно	Коммерческие условия и вопрос замены – в компетенции УК
Регистратор	Учет прав владельцев инвестиционных паев на принадлежащие им инвестиционные паи	Обязательно	Коммерческие условия и вопрос замены – в компетенции УК
Банк (и)	Ведение счетов и исполнение платежных поручений в отношении денежных средств ЗПИФ	Обязательно	Коммерческие условия и вопрос замены – в компетенции УК
Оценщик (и)	Оценка имущества ЗПИФ (до приобретения и не реже 1 раза в 6 месяцев)	Обязательно (к оценщикам установлены требования законодательства)	Коммерческие условия и вопрос замены – в компетенции УК

ФАКУЛЬТАТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Аудитор	Проверка порядка ведения учета операций с имуществом ЗПИФ и составления отчетности	Необязательно	Коммерческие условия и вопрос замены – в компетенции УК
Брокеры и прочие посредники	Доступ к фондовым и прочим организованным рынкам, иные посреднические сервисы	Необязательно	Коммерческие условия и вопрос замены – в компетенции УК

ВОМОЖНОСТИ ЗПИФ ПО РАБОТЕ С АКТИВАМИ

Разрешенные активы

С 2017 года УК получили возможность приобретать в Комбинированные ЗПИФ для квалифицированных инвесторов практически любое неограниченное в обороте имущество.

Таким образом, Комбинированные ЗПИФ для квалифицированных инвесторов по своим инвестиционным возможностям стали эквиваленты обычным юридическим лицам, у которых в общем случае нет ограничений на виды приобретаемого имущества. Тем не менее, в целях защиты прав владельцев ЗПИФ имущество может приобретаться Управляющей компанией при условии, что:

соответствующие виды имущества указаны в инвестиционной декларации, которая является неотъемлемой частью Правил доверительного управления ЗПИФ.

в отношении имущества такого вида выполняет функция его хранения Специализированным депозитарием.

имущество не обременено залогом.

Кроме того, по желанию владельцев ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, в целях дополнительной защиты их интересов, инвестиционная декларация ЗПИФ может быть существенно ограничена, вплоть до указания конкретного (идентифицированного имущества), которое может составлять ЗПИФ.

Среди видов имущества, которое может быть указано в инвестиционной декларации Комбинированного ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, следует отметить:

- безналичные денежные средства в рублях и иностранной валюте;
- объекты недвижимости в России и за рубежом;
- права на недвижимое имущество в России и за рубежом;
- права требования из гражданско-правовых договоров (самая широкая категория, включающая любые денежные требования, в т. ч. по займам);
- российские ценные бумаги (акции, облигации, паи, векселя, депозитарные расписки);
- иностранные ценные бумаги;
- доли участия в российских и иностранных юридических лицах;
- имущественные права на интеллектуальную собственность (авторские права, патенты и др.);
- драгоценные металлы и камни (с учетом ограничений действующего законодательства на оборот и хранение такого имущества);

- художественные ценности;
- любое иное оборотоспособное имущество за исключением наличных денежных средств.

Отдельно следует отметить возможности ЗПИФ для квалифицированных инвесторов по предоставлению заемного финансирования.

В отличие от большинства финансовых институтов, у ЗПИФ для квалифицированных инвесторов нет значимых ограничений на такие сделки:

	ЗПИФ			Банк	МФО
Способ размещения (форма)	Заем	Кредит	Заем		
Ограничения по заемщику	ЗПИФ может выдавать займы юрлицам и ИП. Физлицам не может	Существенные ограничения, установленные банковским законодательством	Установлены законодательством о МФО		
Необходимость обеспечения	Желательно. По усмотрению сторон и согласованию со спецдеп	В большинстве случаев требуется в том или ином виде	Необходимо в зависимости от условий займа, есть ограничения по привлечению залогов от физлиц		
Ограничения по срокам, ставкам, суммам	Необходима экономическая обоснованность	Устанавливаются Банком России и внутренними документами Банка	Только рубли; Не более 5 млн. руб. 1 юрлицу и не более 500 тыс. руб. 1 физлицу		

Важным аспектом для внешних кредиторов является то, что исполнение УК ЗПИФ долговых обязательств ЗПИФ может быть обеспечено залогом имущества, составляющего ЗПИФ для квалифицированных инвесторов.

Сделки с пайщиками

До 2020 года ЗПИФ также были существенно ограничены в приобретении имущества своих пайщиков – это можно было сделать только при выдаче им паев.

Сейчас Правилами ДУ можно предусмотреть возможность заключения любых возмездных сделок с владельцами паев в отношении имущества ЗПИФ (купля - продаж, мена, уступка, займы и т.п.). Исключение составляют сделки по передаче имущества, составляющего Фонд, в пользование владельцев паев.

ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА В ЗПИФ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

Основным источником активов ЗПИФ – является имущество, переданное его пайщиками Управляющей компании. Такая передача осуществляется при создании ЗПИФ (в рамках выдачи инвестиционных паев при формировании ЗПИФ) и может осуществляться после формирования ЗПИФ (в рамках выдачи дополнительных инвестиционных паев).

В 2019 году подзаконными актами регулятора прежде крайне узкий перечень видов имущества, которое может передано в оплату паев, был отменен, и в настоящее время фактически любое имущество может быть передано в оплату паев при условии, что:

- такое имущество указано в Инвестиционной декларации ЗПИФ;
- в Правилах ДУ описан порядок передачи такого имущества в оплату паев.

БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ РАБОТЫ С АКТИВАМИ

Поскольку имущество находится в доверительном управлении Управляющей компании, то она также осуществляет:

- выработку и согласование условий сделки;
- подготовку сделки, в т. ч., проверку контрагентов и предмета сделки;
- согласование сделки с Инвестиционным комитетом ЗПИФ (созыв, проведение);
- согласование сделки со Специализированным депозитарием ЗПИФ (при условии документированного согласия Инвестиционного комитета);
- заключение сделки (подписание, обмен документами);
- регистрационные действия (при необходимости);
- исполнение сделки, контроль исполнения сделки контрагентом;
- претензионно-исковую работу.

Описанная последовательность не исключает, того, что с предложениями о совершении той или иной сделки могут выступать владельцы инвестиционных паев ЗПИФ.

ИНСТРУМЕНТЫ ИЗВЛЕЧЕНИЯ ДОХОДНОСТИ ЗПИФ

Для большинства владельцев ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, в особенности ЗПИФ с постоянным «рентным потоком» или иными постоянными денежными поступления в ЗПИФ, важно наличие инструментов для получения соответствующего таким потокам дохода.

Законодательство об инвестиционных фондах предлагает владельцам ЗПИФ 2 (Две) основные формы извлечения дохода и (или) монетизированной стоимости актива из ЗПИФ:

- классический доход по инвестиционному паю, выплачиваемый в порядке и сроки, определенные Правилами ДУ ЗПИФ;
- частичное досрочное погашение паев ЗПИФ.

Обе формы не исключают, а дополняют друг друга, поскольку ориентированы на разные финансовые модели ЗПИФ или активов в их составе, а также функционируют по-разному.

	Доход по инвестиционному паю	Частичное досрочное погашение инвестиционных паев
Регулирование	Порядок расчета дохода, а также сроки и порядок его выплаты определяются Правилами ДУ и не могут модифицироваться УК без решения владельцев ЗПИФ	Порядок и сроки устанавливаются Правилами ДУ и не могут модифицироваться УК без решения владельцев ЗПИФ
Применимость	Для любого поступления денежных средств в ЗПИФ, в том числе, в виде выручки (формула расчета дохода может фактически амортизировать фонд)	Ка правило, для амортизации фонда при поэтапной реализации активов ЗПИФ (продажа имущества на рынке, погашение задолженностей в ЗПИФ (ипотечные и подобные активы)), но также может применяться к изъятию владельцами ЗПИФ свободных остатков из ЗПИФ
Ключевые аспекты	Выплата дохода осуществляется из расчета выплаты определенной суммы денежных средств на 1 (один) пай всем владельцам; Изменения кол-ва паев не происходит	Единовременно погашается не более 20% выданных инвестиционных паев ЗПИФ. Паи погашаются в соответствующей пропорции всем владельцам ЗПИФ; Кол-во паев уменьшается

Частота	Не чаще 1 раза в месяц (формальных ограничений нет, но практически реализовать более частое начисление и выплату затруднительно)	Не чаще 1 раза в месяц (при условии, что в Правилах ДУ указаны соответствующие даты погашений и в ЗПИФ имеется источник для погашения паев).
Налоговые аспекты	Налогооблагаемая база по полученному владельцем доходу определяется в полном от полученной суммы объеме	Налоговая база по полученной денежной компенсации от частичного погашения определяется как положительная разница между полученной денежной компенсацией и затратами на приобретение соответствующего количества погашенных паев

Таким образом, инвестиционный пай ЗПИФ не только предоставляет его владельцам возможности по получению дохода, которые заложены в иных финансовых инструментах, но, при сопоставлении таких механизмов в ЗПИФ с иными финансовыми инструментами, выявляет очевидные преимущества ЗПИФ:

	Паи ЗПИФ	Акции / доли в ООО	Облигации	Вклады / депозиты
«Рентный доход»	Доход по инвестиционным паям	Дивиденды	Купонные выплаты	Процентный доход по вкладу
Гибкость управления «рентным доходом»	П ПДУ ЗПИФ может быть предусмотрена любая методика расчета дохода	Решение принимается на основании данных отчетности и не регламентирована по частоте и размерам	Выплаты строго привязаны к определенным срокам и, как правило, не меняются	Выплаты строго привязаны к определенным сроками, как правило, не меняются
«Амортизационные» выплаты	Частичное погашение паев	Выкуп акций / долей ООО обществом	Выкуп облигаций эмитентом	Досрочное погашение вклада

	Паи ЗПИФ	Акции / доли в ООО	Облигации	Вклады / депозиты
Гибкость управления «амортизацией»	По договоренности УК и пайщиков. Сроки и порядок выплат указывается в Правилах ДУ	Процедура выкупа акций и уменьшения капитала регламентирована и требует существенных временных и организационных затрат	Если выкуп предусмотрен условиями выпуска, то процедура необременительна, но управлять проблематично-требуется общее решение эмитента и владельцев облигаций, а также регистрация соотв. изменений	Если досрочное погашение предусмотрено условиями депозита, то процедура необременительна. Менять условия банк, как правило, не готов

ПОГАШЕНИЕ ПАЕВ И ВЫХОД ИЗ ЗПИФ

Как и вход в число инвесторов, так и выход из ЗПИФ могут осуществляться различными способами:

	Паи ЗПИФ	Акции / доли в ООО
Вход в проект (ЗПИФ)	Приобретение инвестиционных паев у УК (при формировании ЗПИФ и (или) при выдаче дополнительных паев)	Приобретение паев у их владельца на вторичном рынке (биржевые и внебиржевые сделки), универсальное правопреемство
Выход из проекта (ЗПИФ)	Погашение инвестиционных паев у УК (при прекращении ЗПИФ, или при досрочном прекращении паев (в определенных случаях))	Продажа паев на вторичном рынке (биржевые и внебиржевые сделки), передача паев в капитал (фонд)

Выдача паев

Для приобретения инвестиционных паев при формировании необходимо выступить в качестве инициатора создания, соответствующего ЗПИФ.

Для приобретения дополнительных инвестиционных паев нужно либо уже являться владельцем паев, либо, как минимум, удовлетворять требованиям к виду и размеру таких вложений, определяемых решением УК на основе Привил ДУ, удовлетворять требованиям, предъявляемые к квалифицированным инвесторам.

При этом в Правилах ДУ может быть закреплено право УК отказать в приеме заявок на приобретение паев или в принципе исключена возможность выдачи дополнительных паев.

Погашение паев

Погашение паев в общем случае осуществляется при прекращении ЗПИФ, когда после реализации всего имущества ЗПИФ вырученные от этого средства за вычетом понесенных расходов распределяются между пайщиками. ЗПИФ в этом случае прекращается.

С февраля 2021 года появилась возможность при прекращении ЗПИФ выдавать владельцам имущество в натуре (вместо его обязательной реализации и выхода «в деньги»)

Частными случаями погашения паев являются:

1) **частичное погашение**, осуществляемое в порядке и случаях, предусмотренных Правилами ДУ (может не предусматриваться Правилами ДУ в принципе), при этом:

- погашается единовременно не более 20% от всех выданных паев;
- паи погашаются у всех владельцев пропорционально.

2) погашение всех паев, принадлежащих владельцу инвестиционных паев, проголосовавшему против решения, принятого Общим собранием владельцев инвестиционных паев.

Приобретение паев на вторичном рынке

Приобретение паев осуществляется в общем случае через брокера (исключения – выше в п. 2.2), связано с изменением владельца всех или части паев выданных паев ЗПИФ и формально не влияет на активы и функционирование ЗПИФ.

Отчуждение паев на вторичном рынке

Отчуждение паев может осуществляться как в результате их продажи на вторичном рынке, так и в результате их передачи в качестве вклада в капитал (фонд) юридического лица.

Также, как и приобретение паев на вторичном рынке, не оказывает прямого влияния на ЗПИФ.

ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗПИФ

Базовыми основаниями прекращения ЗПИФ являются:

- 1) истечение срока действия договора ДУ (в случае, если он не был ранее пролонгирован решением Общего собрания владельцев);
- 2) принятие Общим собранием владельцев решения о досрочном прекращении ЗПИФ;
- 3) принятие Управляющей компанией решения о досрочном прекращении ЗПИФ (в случае, если такое право предоставлено ей Правилами ДУ ЗПИФ).

Процедура прекращения ЗПИФ:

- 1) наступление основания прекращения;
- 2) 2 месяца на выявление кредиторов (со дня наступления основания прекращения);
- 3) не более 6 месяцев на реализацию всего имущества и расчеты с кредиторами, в том числе, с пайщиками (со дня наступления основания прекращения); согласование с пайщиками сделок по реализации имущества в рамках прекращения не требуется.

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ КОМБИНИРОВАННОГО ЗПИФ: ВЫДЕЛ ИМУЩЕСТВА В НАТУРЕ

1 февраля 2021 года вступило в силу Указание Банка России от 25.11.2020 № 5630-У "О правилах выдела имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, инвестиционные паи которого предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов, или биржевой паевой инвестиционный фонд, в связи с погашением инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда".

Благодаря этому владельцы Комбинированных ЗПИФ получили возможность выбирать форму, в которой они получают имущество ЗПИФ при погашении паев:

- Денежная компенсация или
- Выдел имущества в натуре

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ

Следует отметить, что выбор варианта **«выдел имущества»** не ограничивает виды имущества, которое подлежит выделу, и предполагает, что **любое имущество**, составляющее Фонд и отвечающее требованиям его инвестиционной декларации, **может быть выделено (передано) в собственность владельца паев** (в том числе, денежные средства и т.п.).

В случае прекращения ЗПИФ процедура выдела имущества в натуре может выглядеть следующим образом:

- Наступление основания прекращения (истечение срока действия договора ДУ, решение владельцев и пр.);
- Принятие Управляющей компанией решения о выделе имущества в натуре при погашении паев;
- Получение от каждого из владельцев Фонда согласия на выдел определенного Управляющей компанией имущества Фонда в натуре;
- Погашение инвестиционных паев;
- Передача имущества Фонда (его части) лицам, которым были погашены инвестиционные паи (с совершением необходимых регистрационных и прочих действий)

В случае частичного досрочного погашения паев, осуществляемого в порядке, определенном Правилами ДУ, для выдела имущества в натуре необходимо:

- Принятие Управляющей компанией решения о выделе имущества в натуре при погашении паев;
- Получение от каждого из владельцев Фонда согласия на выдел определенного
- Управляющей компанией имущества Фонда в натуре.

В случае досрочного погашения инвестиционных паев по заявлению владельца паев, голосовавшего против принятого общим собранием решения, то для выдела имущества необходимо, чтобы такой владелец указал в заявке на погашение требование о выделе имущества в натуре (вместо требования выплаты денежной компенсации).

НАЛОГОВЫЕ АСПЕКТЫ

С точки зрения налогового законодательства операция, связанная с выделом имущества Фонда в натуре лицу, являющемуся владельцем инвестиционных паев, то есть, с передачей в его собственность имущества Фонда будет считаться реализацией такого имущества Фондом.

При этом, что крайне выгодно для Фонда и остающихся в нем пайщиков, эта операция не будет облагаться налогом на прибыль в Фонде. Только у владельца инвестиционных паев, получившего имущество Фонда, может возникнуть налоговая база по налогу на прибыль (или НДФЛ) исходя из того, какие расходы были у этого лица на приобретение паев и каков его доход в форме имущества, полученный им погашении паев (фактически, как и в случае «классического» погашения – с выплатой денежной компенсации).

ПАЕВОЙ ФОНД ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Формирование фонда

- Согласование с инвестором и регистрация в Банке России Правил доверительного управления ЗПИФ;
- Оценка объекта недвижимости, который будет вноситься в ЗПИФ;
- Инвестор передает в ЗПИФ Земельный участок и денежные средства для оплаты текущих расходов ЗПИФ;
- Управляющая компания выдает инвестору инвестиционные паи ЗПИФ;
- Регистрация в Банке России отчета о формировании ЗПИФ.

Строительство

- ЗПИФ заключает с Застройщиком договор аренды с правом выкупа земельного участка. Договор регистрируется в Росреестре;
- Застройщик формирует проектную документацию, получает разрешение на строительство, заключает договор с генподрядчиком, продает квартиры, заключает договор с банками на получение кредита, открытие эскроу-счетов;
- По мере строительства земельный участок переоценивается и стоимость увеличивается. Новая стоимость фиксируется в дополнительном соглашении, которое регистрируется в Росреестре;
- При завершении строительства стоимость земельного участка достигает максимума и весь доход с проекта аккумулируется в ЗПИФ.

ПАЕВОЙ ФОНД РЕНТНОГО БИЗНЕСА

Формирование фонда

- Согласование с инвестором и регистрация в Банке России Правил доверительного управления ЗПИФ;
- Оценка объекта недвижимости, который будет вноситься в ЗПИФ;
- Инвестор передает в ЗПИФ Объект недвижимости (торговый комплекс, бизнес-центр и т.д.) и денежные средства для оплаты текущих расходов ЗПИФ;
- Управляющая компания выдает инвестору инвестиционные паи ЗПИФ;
- Регистрация в Банке России отчета о формировании ЗПИФ.

Управление объектом недвижимости

- ЗПИФ заключает договоры аренды с арендаторами, службами эксплуатации, страхует объект и т. д.;
- ЗПИФ может осуществлять текущий и капитальный ремонт объекта;
- Недоступность в ЕГРП и ЕГРЮЛ имен действительных владельцев недвижимости;
- На расчетном счете ЗПИФ аккумулируется рентный доход без уплаты налога на прибыль;
- Инвестирование рентного дохода в другие проекты в рамках этого же ЗПИФ.

ПОРТФОЛИО «УК «ГЕОКАПИТАЛ»

Название	Краткое описание	Начало проекта	Инвестиции, млн. руб.
Рентный ЗПИФ «Золотой колос»	Проект во Владимирской области (земельный участок сельхоз назначения)	2011	457
Рентный ЗПИФ «Черноземье»	Проект в Пензенской области (земельный участок сельхоз назначения)	2012	300
Рентный ЗПИФ «Аграрный»	Проект в Пензенской области (земельный участок сельхоз назначения)	2014	790
Ипотечное покрытие «ИСУ ГК-2»	Реализация проекта в Москве	2014	2 750
Ипотечное покрытие «ИСУ ГК-3»	Реализация проекта в Москве	2014	23 665
ЗПИФ недвижимости «Квадратный метр» (для квал. инвесторов)	Проект в Пушкинском районе Московской области (земельный участок сельхоз назначения)	2016	375
ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	Управление Торгово-выставочным комплексом «ВДНХ» Республика Башкортостан, Уфа	2016	6 000
Комбинированные ЗПИФ	Управление объектами недвижимости в Москве и Московской области, взыскание задолженностей	2019	1 316
Комбинированные ЗПИФ	Управление активами в Республике Башкортостан	2019	628
Комбинированные ЗПИФ	Управление бизнесами в Чувашской Республике и Самарской области	2019	134

ООО «УК «ГЕОКАПИТАЛ»

Лицензия Банка России №21-000-1-00662 от 17.09.2009 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

Размер собственных средств – более 20 млн. руб.

Суммарный размер активов в управлении – более 2 млрд. руб.

Специализация УК «ГеоКапитал»: обслуживание закрытых паевых фондов для инвестиций в объекты коммерческой и жилой недвижимости, земельные проекты, управление бизнесом и взыскание долгов.

С 2008 года реализованы инвестиционные проекты по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами на сумму более 10 млрд. руб.

С 2014 года компания реализовала проект с ипотечным покрытием ипотечных сертификатов участия, в рамках ИСУ на сумму более 26 млрд. руб.

Член Торгово-промышленной палаты России и Республики Башкортостан, член СРО «НАУФОР».

До приобретения инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, получить подробную информацию и ознакомиться с правилами доверительного управления, а также с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», а также с другими нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по следующим адресам:

450077, Башкортостан, город Уфа, улица Достоевского, дом 100, этаж 2
телефон: +7 (347) 246-84-24

офис Представительства ООО «УК «ГеоКапитал» в г. Москве:

121357, г. Москва, ул. Верейская, д. 5, этаж 2, помещение 1, комн. 27
телефон +7 (495) 269-00-19
адрес страницы в сети Интернет: <https://geocapital.ru>

Стоимость инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Наличие надбавок и скидок уменьшает доходность инвестиций в инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Раскрытие и предоставление информации осуществляется в соответствии действующим законодательством об инвестиционных фондах. Информация о паевом инвестиционном фонде, инвестиционные паи которого ограничены в обороте, предоставляется по требованию владельцев указанных инвестиционных паев.

Информация о Фонде может предоставляться лицам, которым в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» может предоставляться информация о ценных бумагах, предназначенных для квалифицированных инвесторов.

Признание физических и юридических лиц квалифицированными инвесторами осуществляется в соответствии с Указанием Банка России от 29.04.2015 N 3629-У «О признании лиц квалифицированными инвесторами и порядке ведения реестра лиц, признанных квалифицированными инвесторами» и Регламентом признания юридических и физических лиц квалифицированными инвесторами ООО «УК «ГеоКапитал».

Информация, подлежащая опубликованию в печатном издании, публикуется в «Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам». Информация, подлежащая раскрытию в сети Интернет, раскрывается на сайте: <https://geocapital.ru>



Свяжитесь с нами!

450077, Башкортостан, город Уфа,
улица Достоевского, дом 100, этаж 2

<https://geocapital.ru>
info@geocapital.ru

+7 (347) 246-84-24

Представительство в городе Москва

121357, город Москва, улица Верейская, дом 5, этаж 2,
Помещение 1, комната 27

+7 (495) 269-00-19