Комбинированный ЗПИФ # Коттеджное строительство ’24

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Рекорд Капитал»

Preview

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.

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.

Закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ) – это частные проекты, структура и модель работы которых определяется индивидуально с учетом задач и потребностей клиентов.

Возможности ПИФ

- Контроль
- Централизация активов
- Налоговая оптимизация
- Сальдирование прибылей и убытков
- Наследование
- Защита активов

структура управления

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.).

Общее собрание пайщиков

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

Инвестиционный комитет

Электронное голосование на Инвестиционных комитетах

ЗПИФ

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.

Аудитор (не обязательно)

Аудиторская компания (по выбору клиента) – проводит обязательный ежегодный аудит ЗПИФ. Не обязателен в квалифицированных ПИФ с 2019 года.

Оценщик

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).

Личный кабинет квалифицированного инвестора на сайте Управляющей компании

Движение паев

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

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

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

Алгоритм

Владелец инвестиционных паев

Паи

Денежные средства, земля

ЗПИФ

Управляющая компания

Финансирование строительства

Доходы от продажи земли и домов

Продажа земельных участков (с домами)

Денежные средства

Отдел продаж (Агентство)

Покупатель 1

Покупатель 2

Покупатель N

Преимущества:

- Возможность привлечение инвесторов (через дополнительный выпуск паев или вторичное обращение паев)
- **Налоговая отсрочка** по доходам с продажи земли и домов
- Защита активов
- Возможность получения банковского финансирования под залог имущества ЗПИФ

Характеристики

от **3** до **15** лет

срок деятельности ПИФ, возможна неограниченная пролонгация и досрочное прекращение

Пайщиками могут быть только **квалифицированные инвесторы**

- Физические лица
- Юридические лица
- Резиденты
- Нерезиденты

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

Правила доверительного управления – ключевой документ, регламентирующий взаимоотношения между Управляющей компании 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)

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**

Физическое лицо
(выбрать один пункт из пяти)

- ☐ **Общая стоимость ценных бумаг**, которыми владеет это лицо должны составлять не **менее 6 миллионов рублей**
- ☐ **Размер имущества**, принадлежащего лицу, составляет **не менее 6 миллионов рублей** (денежные средства и ценные бумаги)
- ☐ 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 двух лет, если такая организация (организации) является квалифицированным инвестором в силу закона
  - не менее 3 лет в иных случаях
- ☐ **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
- ☐ 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)"

Юридическое лицо
(выбрать один пункт из четырех)

- ☐ Имеет **собственный капитал не менее 200 миллионов рублей**
- ☐ **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
- ☐ 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 завершенный отчетный год **не менее 2 миллиардов рублей**. Под завершенным 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
- ☐ Имеет **сумму активов** по данным бухгалтерского учета (национальных стандартов или правил ведения учета и составления отчетности для иностранного юридического лица) за последний завершенный отчетный год в размере **не менее 2 миллиардов рублей**.

Расходы

СОЗДАНИЕ 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.**

УЧЕТ И УПРАВЛЕНИЕ ЗПИФ

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

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ 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

ПЕРВЫЕ В СТРАНЕ

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

ОДНИ 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

ОДНИ ИЗ ПЕРВЫХ

зарегистрировали **закрытый паевой инвестиционный фонд категории кредитный**

О Нас

с **2013** года

ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» (ранее под брендом ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр») занимается профессиональным управлением паевыми инвестиционными фондами

15-20 лет

превышает опыт ведущих специалистов компании в сфере финансов и управления паевыми фондами

20

паевых инвестиционных фондов в управлении и Фонд собственника целевого капитала «Спортивный клуб «Сибирский берег»

Наши преимущества:

- ✓ **Комфортная тарифная сетка** компании позволяет сохранить экономическую целесообразность проектов, реализуемых в рамках ЗПИФ
- ✓ **Цифровые сервисы в обслуживании клиентов** – электронное голосование на Инвестиционных комитетах, Общих собраниях владельцев инвестиционных паев
- ✓ **Опыт работы с разными «кейсами»** – от проектов по управлению семейными трастами до крупных инвестиционно-строительных проектов
- ✓ **Индивидуальный подход в обслуживании** – особенность компании, не входящей в крупные финансовые группы

О нас

С 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 и Комитета НАУФОР по управлению ЗПИФ.**

ООО «УК «Рекорд Капитал» выступает партнером Сибирского института управления РАНХиГС по формированию кадров на финансовом рынке и трудоустройству студентов.

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**»

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

В ООО УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» команда компании включает штат профессиональных сотрудников, в том числе имеющих соответствующие квалификационные аттестаты.

Сторчак Руслан Сергеевич
Генеральный директор

Нечаева Кристина Андреевна
Заместитель Генерального директора – Исполнительный директор

Наш сайт

Телефон «горячей» линии
8-800-707-04-78

Наш Телеграмм-канал

Электронная почта
info@recordcap.ru

Офис компании расположен в г. Новосибирске ул. Чаплыгина, дом 47

ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» Лицензия ЦБ РФ на осуществление деятельности по доверительному управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00955 от 14 мая 2013 г. выдана ФСФР России. ОГРН 1137746080768.

Не осуществляет совмещение деятельности с деятельностью по управлению ценными бумагами и другими лицензируемыми видами деятельности.

Стоимость инвестиционного пая может как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Доходность инвестиций в паевой инвестиционный фонд не гарантируется государством. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Инвестирование в активы, предусмотренные в инвестиционной декларации паевого инвестиционного фонда, связано с определенной степенью рисков и не подразумевает гарантий, как по возврату основной инвестиционной суммы, так и по получению доходов. Получить информацию о фондах и ознакомиться с Правилами доверительного управления фондов, иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ», 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7. Телефон: (383) 207-54-23. Режим работы: Пн - Пт с 9:00 до 18:00; Сб, Вс - выходные дни. Адрес в сети интернет: https://recordcap.ru

Членство в Национальной ассоциации участников фондового рынка (НАУФОР), https://naufor.ru/, с 04.12.2015г.

Адрес электронной почты ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» - info@recordcap.ru.

Обращения в ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ" можно направлять по адресу: 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7, либо по адресу эл. почты info@recordcap.ru.

Все споры и разногласия решаются путем переговоров, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования спора, а при недостижении согласия в соответствии с установленной законодательством Российской Федерации компетенцией судов передаются в суд согласно определенной в договоре подсудностью.

Вы вправе обратиться с претензией в ООО "УК "РЕКОРД КАПИТАЛ" по адресу: 630099, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ ЧАПЛЫГИНА, Д. 47, ПОМЕЩ. 2, 3, 4, 5, 6, 7, либо по адресу эл. почты info@recordcap.ru

Вы вправе также обратиться в Банк России (https://www.cbr.ru/Reception/) или СРО НАУФОР (https://naufor.ru/tree.asp?n=2277).