

ЗПИФН для любых инвесторов Vs. ЗПИФН для квалифицированных инвесторов.
Сравнительная характеристика.



ЗПИФН для любых инвесторов Vs. ЗПИФН для квалифицированных инвесторов. Сравнительная характеристика.

Использование в реализации инвестиционных и бизнес проектов ЗПИФ категории фонд недвижимости (ЗПИФН) может быть обусловлено различными причинами, в рамках проекта могут быть поставлены разные задачи, к участию в фонде могут привлекаться различные инвесторы. При этом необходимо учитывать, что ЗПИФ недвижимости могут быть созданы в двух формах: ●ЗПИФН для квалифицированных инвесторов и ●ЗПИФН для любых инвесторов.

Каждая из этих разновидностей имеет свои преимущества и недостатки. Если их обобщить, то можно сказать: **ЗПИФН для квалифицированных инвесторов** – это широкие *операционные возможности* и *узкий круг инвесторов*. **ЗПИФН для любых инвесторов** – это широкий *круг инвесторов* и *узкие операционные возможности*.

Но чтобы принять наиболее взвешенное решение о том, какой все таки ЗПИФН выбрать, необходимо видеть различия более детально. Для этого мы суммировали особенности ЗПИФ для квалифицированных и для любых инвесторов, и предлагаем их Вашему вниманию в виде наглядной таблицы.

Параметры ЗПИФН	для любых инвесторов	для квалифицированных инвесторов
СОСТАВ АКТИВОВ	<p>Базовые активы</p> <ul style="list-style-type: none"> • объекты недвижимости в РФ и ! странах СНГ, ЕС, ОЭСР, ФАТФ • земельные участки (кроме с/х земель с разрешенным использованием, не допускающим строительство) • права аренды недвижимого имущества • права дольщика из договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Законом 214-ФЗ <p>Дополнительные активы</p> <ul style="list-style-type: none"> • денежные средства, в т.ч. валюта, на счетах и во вкладах • паи/акции ПИФ/АИФ категории фонд недвижимости и рентный фонд • паи/акции иностранных фондов недвижимости (REITs) • «Долговые инструменты» (облигации корпоративные и публичных образований) 	<p>Базовые активы</p> <ul style="list-style-type: none"> • объекты недвижимости в РФ и ! любой иной стране мира • земельные участки (кроме с/х земель с разрешенным использованием, не допускающим строительство) • права аренды недвижимого имущества • права дольщика из договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Законом 214-ФЗ • ! права инвестора из договоров инвестирования в строительство в соответствии с Законом 39-ФЗ и ГК РФ • ! права застройщика из договоров строительного подряда в соответствии с § 3 Главы 37 ГК РФ • ! проектная документация для строительства или реконструкции <p>Дополнительные активы</p> <ul style="list-style-type: none"> • денежные средства, в т.ч. валюта, на счетах и во вкладах • паи/акции ПИФ/АИФ категорий фонд недвижимости и рентный фонд • паи/акции иностранных фондов недвижимости (REITs) • «Долговые инструменты» (облигации корпоративные и публичных образований) • ! права кредитора по займам, выданным из средств фонда • ! контрольные пакеты (более 50%) акций / долей АО/ООО, осуществляющих проектирование, строительство, инженерные изыскания для строительства

<p>ССЫЛКИ НА НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ</p>	<p>Положение о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утв. Приказом ФСФР России от 28.12.2010 № 10-79/пз-н (п. 1.9 и Раздел 10)</p>	<p>Положение о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утв. Приказом ФСФР России от 28.12.2010 № 10-79/пз-н (п.п. 1.6, 1.14 и Раздел 10), далее также – «Положение 10-79/пз-н»</p>
<p>РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С Д.У. ЗПИФ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ ЗПИФ</p>	<p>Только следующие расходы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • оплата услуг организаций по совершению сделок за счет Фонда от имени этих организаций (комиссия) или от имени УК Д.У. Фонд (поручение) • оплата комиссий по банковским счетам Фонда (в т.ч. ЭДО/Клиент-Банк) • расходы спецдепозитария на оплату услуг регистраторов и суб-депозитариев в отношении ценных бумаг составляющих Фонд • расходы, связанные с учетом и (или) хранением имущества Фонда • оплата клиринговых услуг по операциям с ценными бумагами, составляющими Фонд • расходы, связанные с осуществлением прав, удостоверенных ценными бумагами • оплата обязательных платежей по законодательству РФ и иностранных государств в отношении имущества или операций с имуществом Фонда • расходы, связанные с участием УК в судебных спорах в качестве истца, ответчика или 3-го лица по искам в связи с Д.У. Фондом • расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием документов и сделок, необходимые в рамках Д.У. Фондом • расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний пайщиков • расходы, связанные с передачей прав и обязанностей управляющей компании по решению общего собрания пайщиков • расходы, связанные с осуществлением гос.регистрации прав на недвижимость, иных прав и сделок с ними • расходы, связанные со страхованием недвижимости, составляющей Фонд • расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией), охраной, поддержанием в надлежащем состоянии зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих Фонд • расходы, связанные с содержанием и охраной зданий, строений, сооружений и помещений за период с момента их передачи (по акту) в состав Фонда и до момента гос.регистрации перехода прав • расходы, связанные с благоустройством земельных участков, составляющих Фонд • расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих Фонд • расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости, составляющих Фонд • расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего Фонд 	<p>Все расходы допустимые в ЗПИФ для ЛИ (левый столбец), а также дополнительно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • расходы, связанные со сносом зданий, строений и сооружений, составляющих имущество Фонда • расходы, связанные с проведением инженерно-изыскательских работ на земельных участках, составляющих Фонд • расходы, связанные с изменением категории, вида разрешенного использования, разделом и межеванием, земельных участков, составляющих Фонд • расходы, связанные с участием в конкурсах (аукционах) на приобретение права собственности, аренды или иных имущественных прав на объекты недвижимости, а также расходы, связанные с исполнением условий соответствующего конкурса • оплата услуг по разработке тех. условий на подключение (присоединение) строящейся недвижимости, которая составляет имущество Фонда, к внешним инженерным коммуникациям • расходы, связанные с получением разрешительной документации на строительство объектов недвижимости, предусмотренных инвестиционной декларацией Фонда • расходы, связанные с осуществлением технического и авторского надзора за строительством, осуществляемым за счет Фонда • оплата строительных, строительно-монтажных работ по прокладке сетей инженерно-технического обеспечения, создания объектов инфраструктуры (единое инженерное обеспечение) объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда • расходы, связанные с обслуживанием кредитов (займов), права требования по которым составляют имущество Фонда • гос.пошлины за рассмотрение ходатайств по антимонопольному законодательству РФ

ССЫЛКИ НА НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ	Перечень расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда, или имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, утв. Приказом ФСФР России от 28.02.2008 № 08-7/пз-н	Перечень расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда, или имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, утв. Приказом ФСФР России от 28.02.2008 № 08-7/пз-н
ПРИВЛЕЧЕНИЕ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ	<p>(а) Прямое кредитование не допускается.</p> <p>(б) Возможно только «косвенное кредитование», путем предоставления отсрочки по оплате активов проданных в ЗПИФ. Например, схема «кредитования ЗПИФН» может быть структурирована следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>1-ый этап</i> – подготовка – приобретение будущим «Кредитором» высоколиквидных облигаций на сумму будущего «кредита»; • <i>2-ой этап</i> – «выдача кредита» – приобретение в ЗПИФН у «Кредитора» высоколиквидных облигаций с отсрочкой платежа и заложенным % за пользование средствами; • <i>3-ой этап</i> – «монетизация кредита» – продажа облигаций на рынке («монетизация кредита»); • <i>4-ый этап</i> – возврат «кредита» – расчет по договору купли продажи облигаций на условиях такого договора. <p>Примечание. Обязательства фонда могут быть обеспечены залогом его имущества.</p>	<p>(а) Возможно прямое кредитование при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> • кредитором/займодавцем является квалифицированный инвестор в силу закона (лица, перечисленные в п. 2 ст. 51.2 Федерального закона от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг») • полученные средства используются для приобретения активов фонда или для погашения обязательств фонда <p>(б) «Косвенное кредитование» - аналогично ЗПИФН для ЛИ.</p> <p>Примечания.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обязательства фонда (в том числе по кредитным договорам) могут быть обеспечены залогом его имущества. • Практика кредитования ЗПИФ для КИ не получила достаточного развития на текущий момент (рассматривается банками как «нетипичная сделка»).
ССЫЛКИ НА НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ	ФЗ Об инвестиционных фондах (пп.5 п. 1 ст. 40)	•ФЗ Об инвестиционных фондах (пп.5 п. 1 ст. 40); •Положение 10-79/пз-н (п. 1.6); •Приказ ФСФР России от 12.05.2011 № 11-19/пз-н «О случаях неприменения ограничений на заключение договоров займа и кредитных договоров за счет активов инвестиционных фондов, акции или инвестиционные паи которых предназначены для квалифицированных инвесторов»
КРУГ ИНВЕСТОРОВ	Любые лица без ограничений	<p>Только квалифицированные инвесторы, за исключением случаев продажи паев на вторичном рынке нерезидентам (а также, в иных специальных случаях, например, правопреемство, конвертация и иные) *</p> <p>Примечание: Для ряда квалифицированных инвесторов установлены специальные ограничения на вложения в ценные бумаги для КИ, например, НПФ, может приобрести паи ЗПИФ для КИ только в состав пенсионных резервов и в пределах не более 5 % от резерва покрытия пенсионных обязательств, увеличенных на долю страхового резерва в составе этого резерва.</p>
ССЫЛКИ НА НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ	ФЗ Об инвестиционных фондах (п.5 ст. 14)	•ФЗ Об инвестиционных фондах (п.5 ст. 14, п. 2 ст. 14.1); •Положение 10-79/пз-н (п. 1.6); •*Положение об особенностях обращения и учета прав на ценные бумаги, предназначенные для квалифицированных инвесторов, и иностранные ценные бумаги, утв. Приказом ФСФР России от 05.04.2011 № 11-8/пз-н (п. 1.1); •Правила размещения средств пенсионных резервов негосударственных пенсионных фондов и контроля за их размещением, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.02.2007 № 63.
МАРКЕТИНГ ПАЕВ	Не ограничен (при соблюдении требований к порядку раскрытия информации).	Публичный маркетинг среди неограниченного круга лиц запрещен. Возможно только адресное предоставление информации.

Хотите регулярно получать нашу аналитику?



ДАЙДЖЕСТ О ЗПИФ

Подпишитесь на дайджест о ЗПИФ

<http://zpif.imac.ru/signup/>

Дайджест ЗПИФ – ежемесячный материал, подготовленный экспертами IMAC®, который содержит:

- обзор актуальных тем и проблемных вопросов ЗПИФ;
- анализ и прогнозы тенденций рынка ЗПИФ;
- описание новых отраслевых решений на основе ЗПИФ;

Ближайшие выпуски



#май

Внутрикорпоративные кредиты и тонкая капитализация.
Новый сегмент для кредитных ЗПИФ.



#июнь

Спекулятивные операции и товарные поставки в "обложке".
ЗПИФ долгосрочных прямых инвестиций.

Подписаться Вы можете по адресу:

<http://zpif.imac.ru/signup/>