

2006 год



ФИНАНСОВЫЕ ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ: ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ

обзор услуг

Содержание

- Краткий обзор услуг (3)
- Кому адресованы наши услуги? (4)
- Консультации и разработка структурной схемы с использованием ПИФа (5)
- Создание и лицензирование управляющей компании (6)
- Создание фонда (7)
- Формирование фонда (8)
- Сопровождение деятельности управляющей компании (9)
- Почему Центр корпоративных решений? (10)
- Контактная информация (11)

- **Консультации и разработка структурной схемы с использованием ПИФа**

Принятие решения об использовании ПИФа в структуре бизнес-группы влечет за собой изменения стратегического характера и определенные финансовые последствия. Поэтому необходимо добиться полного понимания всех преимуществ и недостатков со стороны заинтересованных лиц и провести детальный анализ всех возможных вариантов будущей схемы.

- **Создание и лицензирование управляющей компании**

Получение лицензии управляющей компании ПИФов связано с необходимостью выполнения такой компанией лицензионных требований. Помимо юридического сопровождения процедур создания и лицензирования, CSC может обеспечить временную поддержку для того, чтобы управляющая компания соответствовала всем необходимым требованиям законодательства Российской Федерации.

- **Создание паевого инвестиционного фонда**

Создание ПИФа недвижимости заключается в подборе партнеров - специализированного депозитария, регистратора, аудитора и оценщика, разработке и государственной регистрации Правил паевого инвестиционного фонда. От того, насколько тщательно будут продуманы вопросы функционирования фонда, что должно быть закреплено в Правилах, зависит его «беспроблемное» существование в дальнейшем.

- **Формирование фонда**

Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» срок формирования ПИФа ограничен тремя месяцами. Если наполнение фонда связано не только с переводом известной суммы денежных средств, но и с передачей недвижимого имущества, то имеет смысл поручить это вопрос профессионалам.

- **Сопровождение деятельности управляющей компании**

Деятельность управляющей компании паевых инвестиционных фондов, как и деятельность профессиональных участников рынка ценных бумаг жестко регламентируется и контролируется Федеральной службой по финансовым рынкам России. Существуют требования относительно специальной отчетности управляющих компаний, раскрытия информации, размера собственных средств и т.п. «Вхождение» в новый правовой режим требует времени, а до тех пор консультации специалистов могут предотвратить приостановление действия лицензии и другие административные санкции.

Кому адресованы наши услуги

Преимущества закрытого ПИФа недвижимости

Оптимизация налогообложения
(максимальная выгода для компаний, реинвестирующих прибыль, полученную от операций с недвижимым имуществом)

Гарантия прав инвесторов
(тщательно проработанная нормативно-правовая база, жесткий контроль со стороны ФСФР России)

Защита активов
(на имущество, переданное в ПИФ, нельзя обратить взыскание, как по долгам инвестора, так и по долгам управляющей компании)

CSC предлагает рассмотреть возможности использования ПИФа:

- участникам рынка недвижимости, профессионально осуществляющим девелоперскую и брокерскую деятельности в качестве механизма привлечения инвесторов и оптимизации налогообложения собственных операций с недвижимостью;
- владельцам коммерческой недвижимости как решение, позволяющее сократить налоговые выплаты и выстроить дополнительные механизмы защиты недвижимых активов.

Консультации и разработка структурной схемы с использованием ПИФа

Для принятия решения о создании ПИФа зачастую требуется понимание всей схемы, т.е. состав участников (пайщики, учредители управляющей компании), их юридические связи, финансовые потоки. Только после этого можно рассчитать финансовую экономию и убедиться в надежности предполагаемой структуры. Так, размер налоговых выплат во многом определяется тем, как часто и каким субъектам (российским юридическим или физическим лицам, иностранным компаниям) будут производиться выплаты доходов.

Если после финансовых расчетов, подтверждающих экономическую целесообразность создания ПИФа для того или иного проекта, необходимо определить механизм перехода к выбранной структуре. Определенные трудности может вызвать перевод активов из предприятий бизнес-группы в фонд.

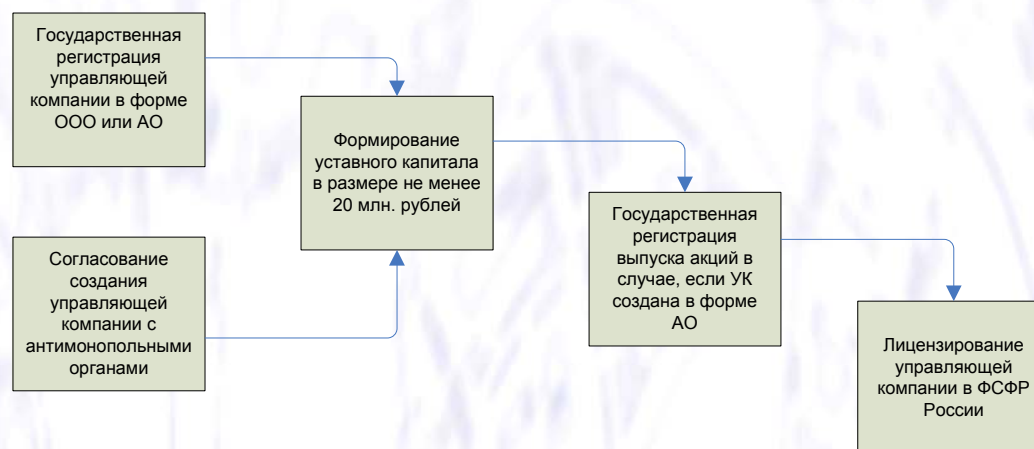
Мы готовы предложить свою помощь для разработки оптимального решения в целях получения максимальных преимуществ от использования новой схемы.

Создание и лицензирование управляющей компании

Лицензионные требования к деятельности по управлению паевыми инвестиционными фондами:

- наличие у лицензиата собственных средств в размере не ниже 20 млн. руб.;
- соответствие работников лицензиата квалификационным требованиям, а также требованиям к профессиональному опыту лиц, осуществляющих функции единоличного исполнительного органа и др.

Процедура создания управляющей компании ПИФа



Мы предлагаем свою помощь в сопровождении всех указанных процедур, в том числе поддержку специалистами, обладающими квалификационными аттестатами и необходимым профессиональным стажем.

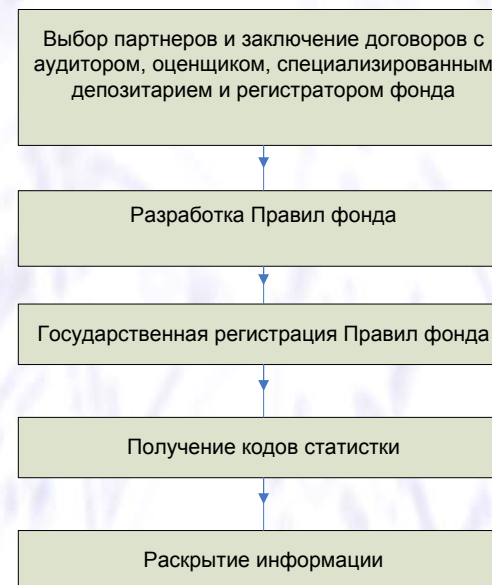
Общий срок создания управляющей компании и ее лицензирования составляет от 2-х до 4-х месяцев.

Создание паевого инвестиционного фонда

Этап создания паевого фонда сопряжен с решением ряда принципиальных вопросов:

- согласование условий работы с организациями, сопровождающими деятельность ПИФа и
- разработка Правил ПИФа.

Внесение изменений в уже заключенные договоры и зарегистрированные Правила может вызвать известные трудности. Поэтому от того, насколько тщательно будут проработаны все нюансы на предварительном этапе, зависит успех работы фонда в дальнейшем.



На данном этапе мы можем оказать содействие в **сопровождении указанных процедур**, а также при необходимости предложить владельцам управляющей компании **свои услуги в качестве оценщика и рекомендовать специализированный депозитарий**.

Формирование фонда

При первичном наполнении ПИФа соответствующими активами необходимо помнить о наличии следующих ограничений:

- фонд должен быть сформирован в течение трех месяцев, если более короткий срок не предусмотрен Правилами фонда;
- передача недвижимого имущества требует государственной регистрации, что при отсутствии замечаний к документам формально занимает не меньше одного месяца;
- передача имущества пайщиком может являться специальной сделкой (крупной, с заинтересованностью, требующей согласования с антимонопольными органами), т.е. требующей временных затрат для ее предварительного одобрения (согласования) и пр.

Мы предлагаем свои услуги по **сопровождению сделок**, связанных с передачей активов в паевой фонд недвижимости, как консультационного характера, так и по подготовке пакетов документов для государственной регистрации.

Сопровождение деятельности управляющей компании

Помимо того, что управление активами ПИФов требует тщательной организации документооборота (в том числе из-за необходимости согласования операций со специализированным депозитарием), на деятельность управляющей компании налагается ряд специальных требований:

- ежемесячная отчетность перед ФСФР России;
- раскрытие информации в случаях, предусмотренных законодательством РФ;
- разработка и соблюдение ряда внутренних нормативных документов и т.д.

Сопровождение деятельности управляющей компании в течении некоторого времени, пока не будут обучены специалисты и отработаны все процедуры снижает риски непреднамеренного нарушения законодательства и, как следствие, приостановки или аннулирования лицензии.

Мы готовы предложить различные варианты сотрудничества:

- абонентское консультационное обслуживание;
- раскрытие информации и (или) составление отчетности по аутсорсингу;
- привлечение консультанта для решения отдельных задач.

Почему Центр корпоративных решений?

- Центр корпоративных решений - независимая юридическая консалтинговая компания, ведущая свою деятельность с 2003 года. Молодой возраст - не помеха, а дополнительный стимул сделать все, чтобы создать платформу для долгосрочных и доверительных отношений с нашими клиентами.
- В нашей компании работают профессионалы со значительным юридическим стажем, а также специалисты, имеющие опыт работы в инвестиционной сфере с аттестатами ФСФР РФ серии 5.0.
- Несмотря на незначительный срок существования самой отрасли паевых инвестиционных фондов, мы имеем завершённые проекты, проекты в работе, а также консультируем юристов крупных холдинговых структур по вопросам формирования и функционирования ПИФов недвижимости.

Принципы нашей работы:

- *Ориентация на результат.* Прежде, чем взяться за работу, мы добиваемся максимального понимания заказчика в том, что будет составлять ту или иную услугу, какую практическую пользу она принесет. Мы избегаем повременной системы оплаты труда, предлагая оплачивать только заранее установленные объемы работ.
- *Внимание к деталям.* Профессионализм заключается не только в знании правильного решения, необходимо с предельным вниманием относиться ко всем аспектам реализации проекта.
- *Удобство работы.* Реализация корпоративных проектов - это процесс, в котором участвуют и консультант, и клиент. Мы готовы предложить любой из опробованных механизмов взаимодействия и всегда в этих вопросах идем на встречу клиенту.
- *Строгая конфиденциальность.*

Контакты

ЗАО «Центр корпоративных решений»

Место нахождения: г. Москва, Токмаков пер., д. 16, стр. 2, оф. 39

Тел./факс: (095) 267-8007, 267-8011

- **Куликова Елена Владимировна**
Генеральный директор
e-mail: EKulikova@cs-center.ru
- **Карклина Ольга Юрьевна**
Начальник отдела по работе с клиентами
e-mail: OKarklina@cs-center.ru