

РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ КАПИТАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ПРИ ПОМОЩИ ОФФШОРНЫХ ФОНДОВ

Берлизов Станислав



PRE
MIND
ADVISING

Инвестиционный кризис

Экономический кризис сместил психологический баланс на рынке инвестиций

**Инвесторы
боятся
вкладывать
деньги**



**Бизнес не
может
завершить
проекты**



Потребность реструктуризации

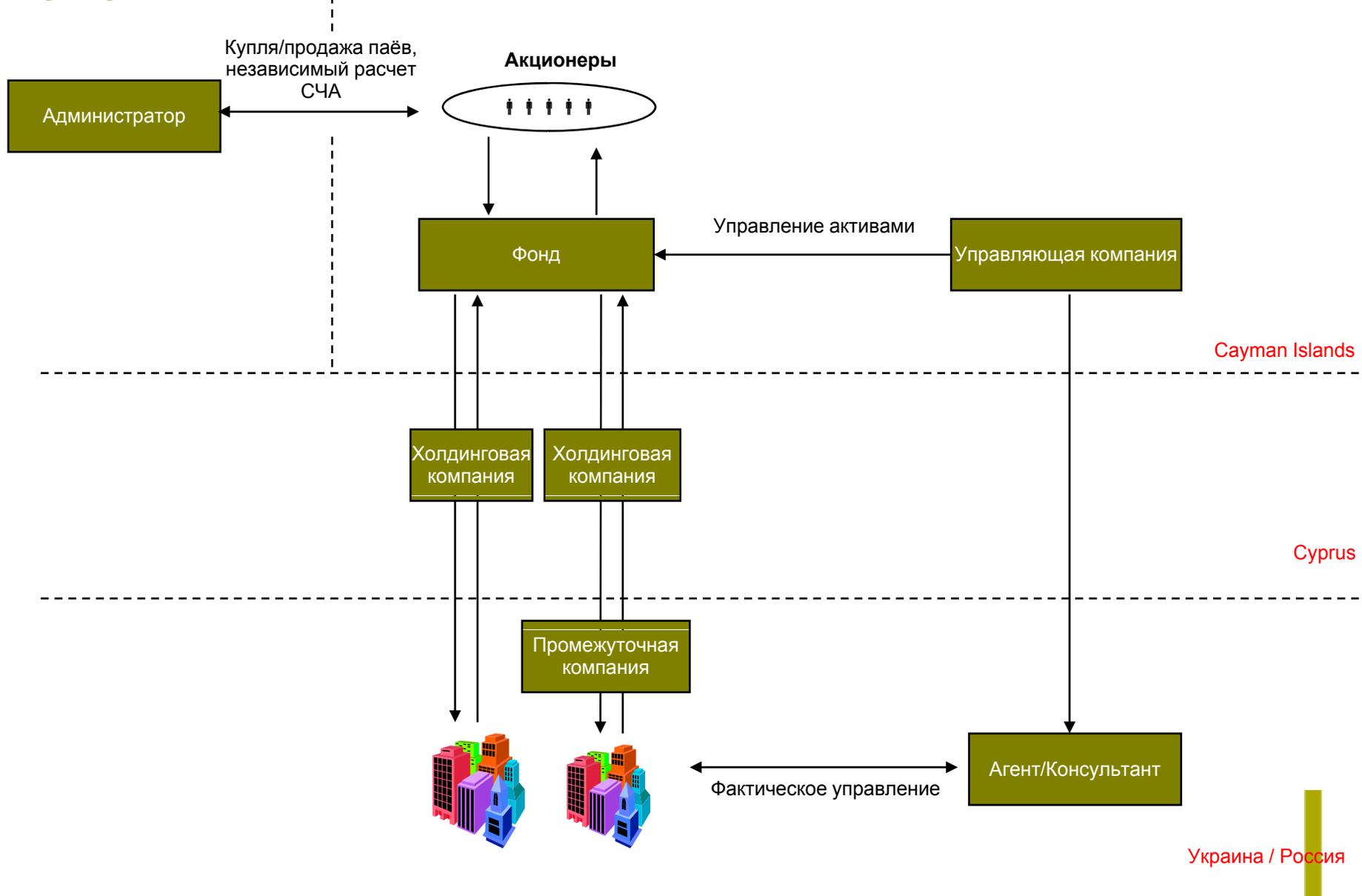


**Бизнесу требуется
эффективная
оптимизация активов**

**Инвесторы ищут
механизмы снижения
рисков и
максимальной
прозрачности сделок**



Структура Кайманского фонда



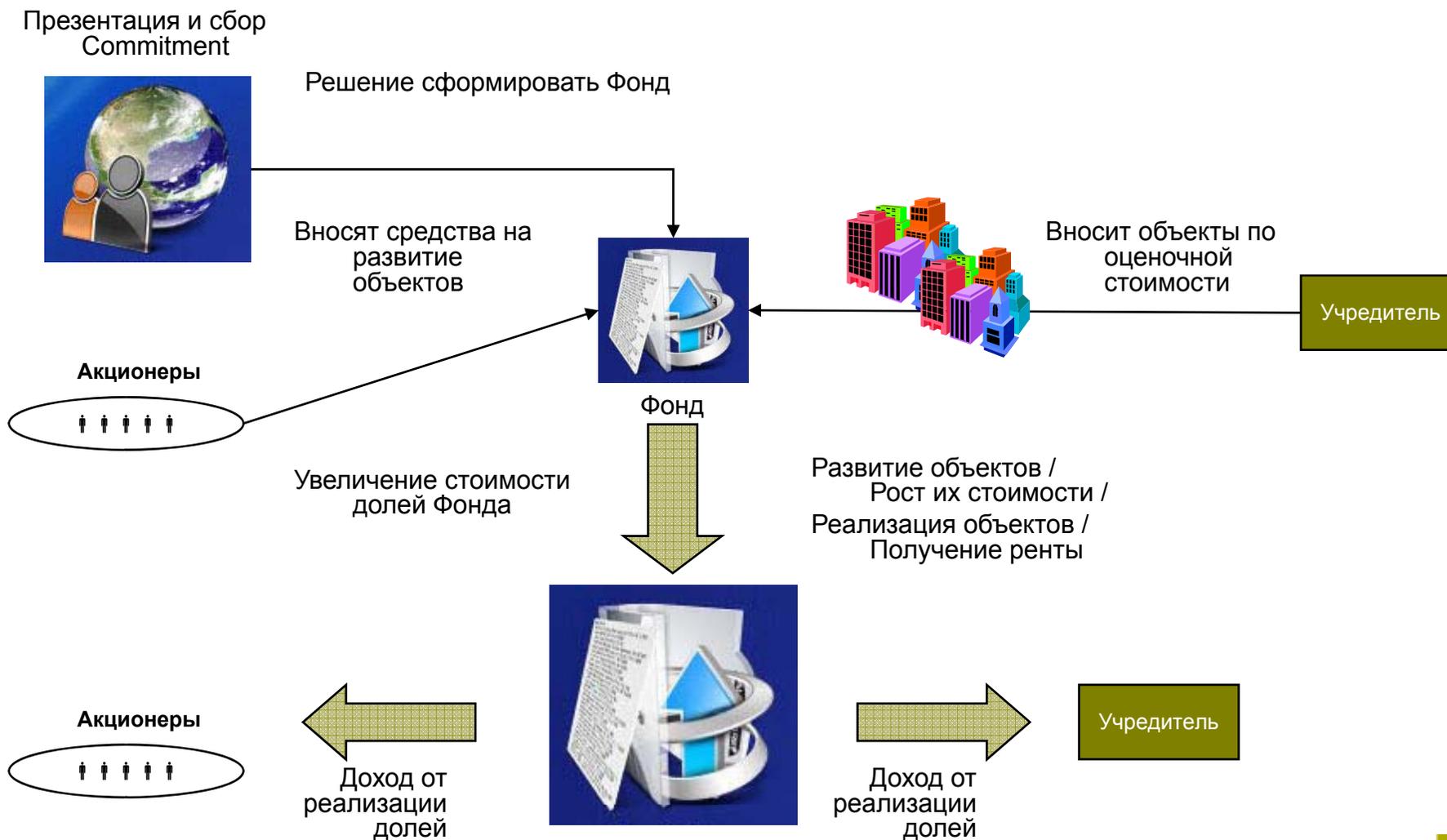
Основные элементы структуры

- **Фонд (или Фонды)**
Регистрируется в виде exempt company с лицензией от CIMA для инвестиционного фонда
Два типа акций: founder shares и ordinary shares (последние могут быть разделены на несколько классов с разными комиссиями или типами инвесторов)
Мин. Инвестиция \$100,000 – для упрощения лицензирования
- **Управляющая компания** – формально управляет активами, используется для отделения комиссий за управление от активов фонда. Не требует получения лицензии на Каймане, если управляет фондом из родной группы (т.е. акционеры компании и держатели founder shares – связанные лица). Возможно требование о неаффилированности с Брокером/Агентом/Контрагентом, с.т.з. российского законодательства
- **Агент** – украинское/российское лицо, фактически управляющее активами, формально оказывающее агентские услуги. В случае операций с ценными бумагами для юр. лица обязательно наличие лицензии на брокерскую деятельность
- **Консультант** - лицо, осуществляющее подготовку инвестиционных рекомендаций, которые формализуются Управляющей компанией (не требует лицензирования)
- **Администратор** – лицензированная организация, осуществляющая связь Фонда и инвесторов, ведение бухгалтерского учета для фонда, расчет стоимости акций фонда, переоценку имущества, проверку клиентов итд
- **Холдинговая компания (Дочерняя компания Фонда на Кипре)** – позволяет оптимизировать налогообложение путем использования Соглашения об избежании двойного налогообложения между Кипром и РФ. Упрощает процедуру реализации недвижимости
- **Промежуточная компания** – Требуется дополнительное налоговое структурирование
- **Акционеры** – физические и юридические лица, являющиеся профессиональными инвесторами (определяются по формальному признаку – способностью инвестировать более \$100,000 и принятием рисков Фонда, описанных в Меморандуме)

Преимущества предлагаемой структуры

- Прозрачность и соответствие мировым стандартам организации (понятность для иностранных партнеров)
- Наиболее полное отделение российских рисков; «обкатанность» структуры
- Фонд и Управляющая компания расположены в оптимальной юрисдикции (Каймановы о-ва), где минимизировано влияние налогов и регулирования на выбор инвестиционной стратегии:
 - Нет налогообложения как для фонда, так и для инвесторов и для управляющей компании
 - Развитое законодательство по инвестиционным фондам
 - Фонд находится под контролем регулирующего органа Каймановых о-вов (CIMA), но не ограничен в выборе инвестиционных стратегий
 - Защита информации об инвесторах
- Способность к быстрому расширению
- Независимый Администратор фонда обеспечивает защиту инвесторов в частности при расчете стоимости паев, производстве выплат из фонда итд.
- Активы фонда преимущественно хранятся за пределами Украины/России, что обеспечивает дополнительную защиту инвесторов
- Структурирование операций через дочернюю компанию Фонда на Кипре позволяет свести общую налоговую нагрузку на структуру практически к нулю (уплачивается только налог на ренту) и обеспечивает простую реализацию недвижимости через продажу холдинговой или промежуточной компании.

Процедура привлечения инвесторов и получение ими дохода



Балансирование интересов учредителя и Инвесторов

Вопрос №1: кто производит развитие / управление / реализацию объектов?

Вопрос №2: является ли Учредитель соинвестором развития проекта?

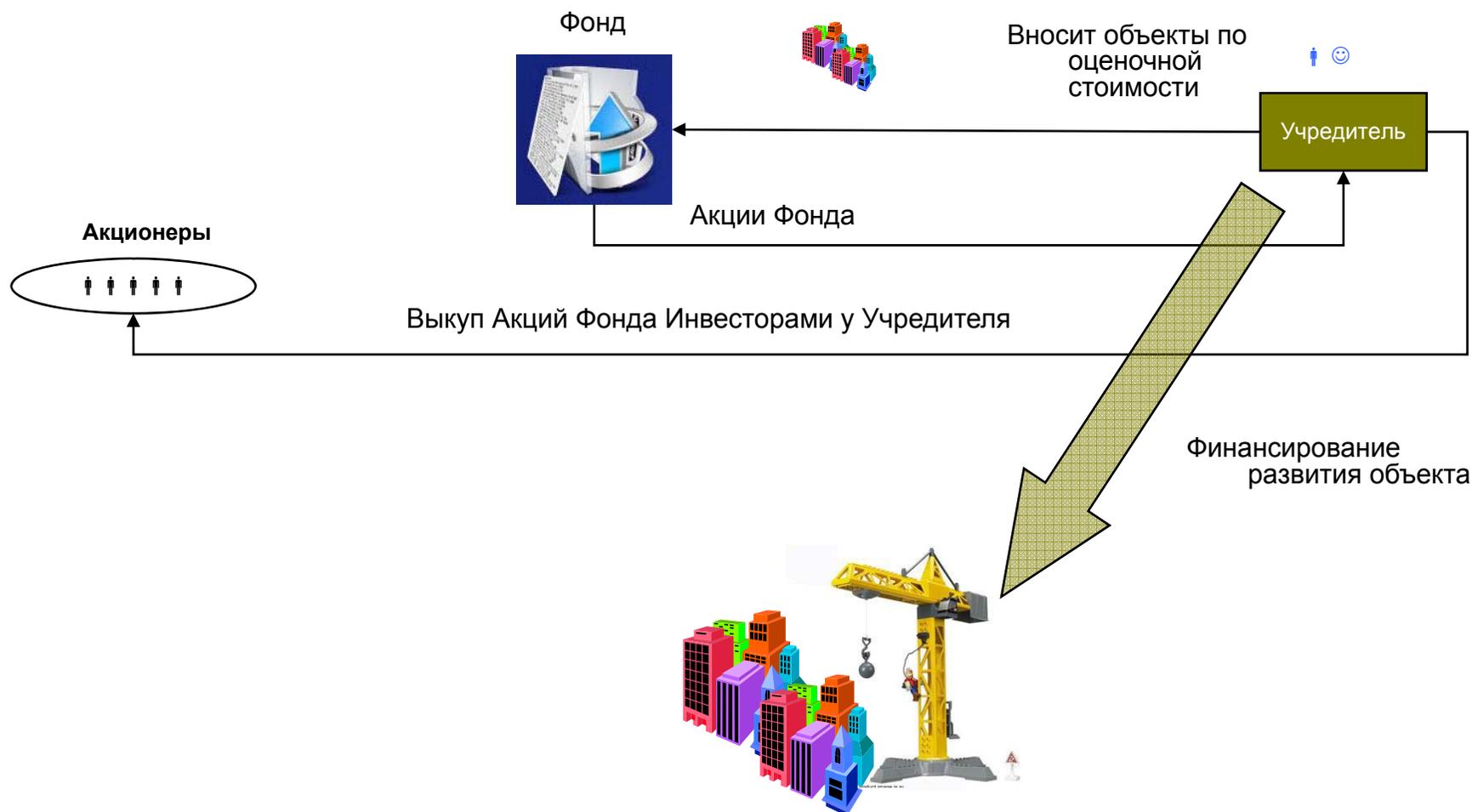


Вопрос №3: с кем аффилирован подрядчик?

Балансирование интересов учредителя и Инвесторов

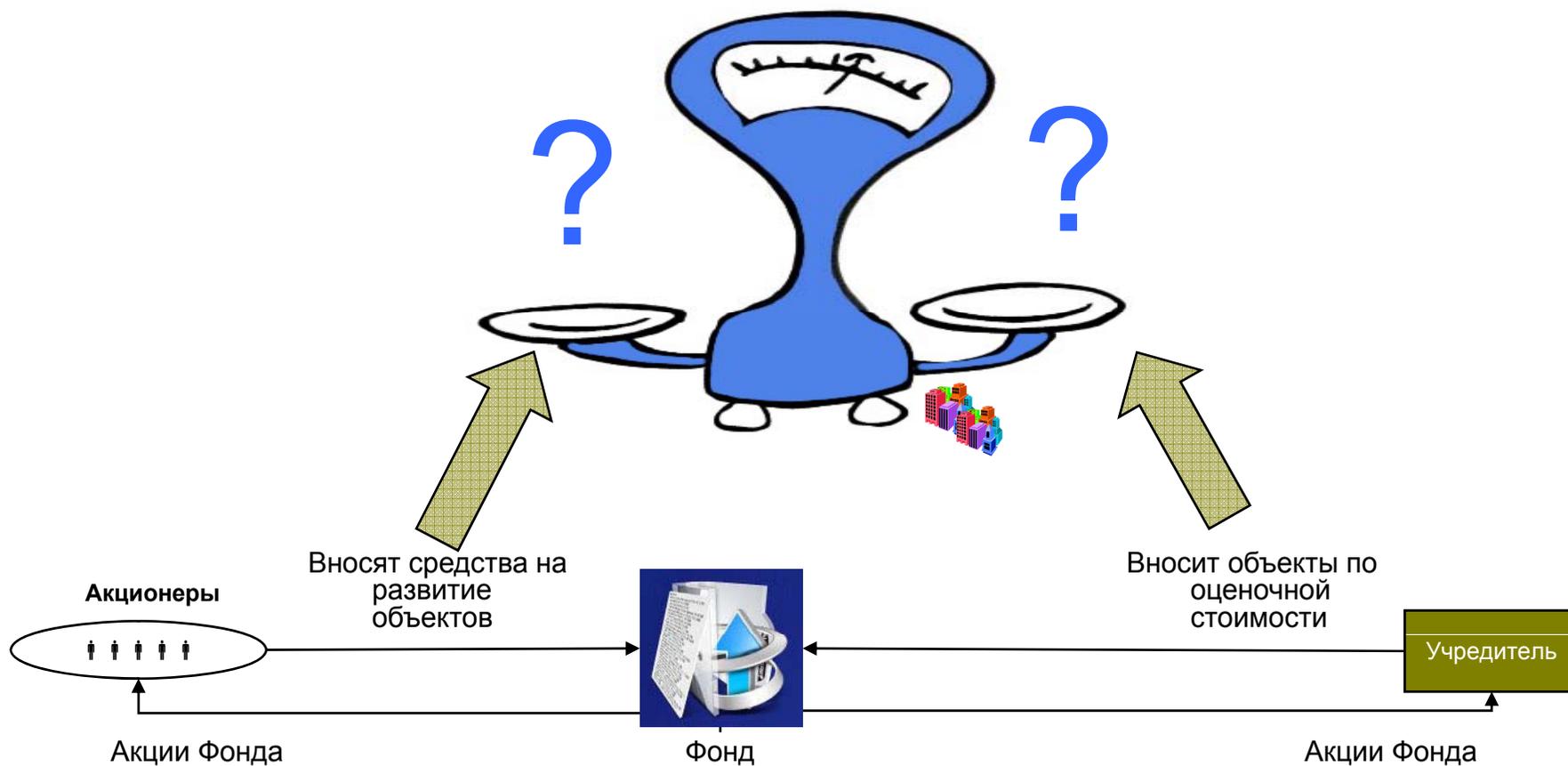
Вопрос №1: кто производит развитие / управление / реализацию объектов?

Вопрос №2: является ли Учредитель соинвестором развития проекта?



Балансирование интересов учредителя и Инвесторов

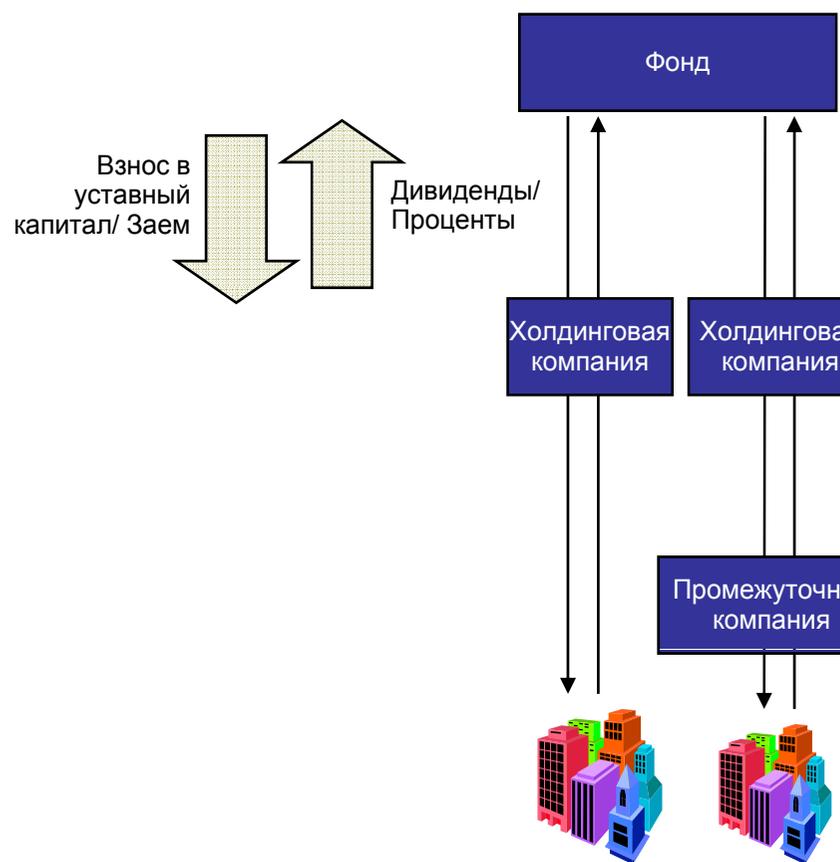
Базовые доходности Учредителя и Инвесторов закладываются в момент приобретения долей Инвесторами



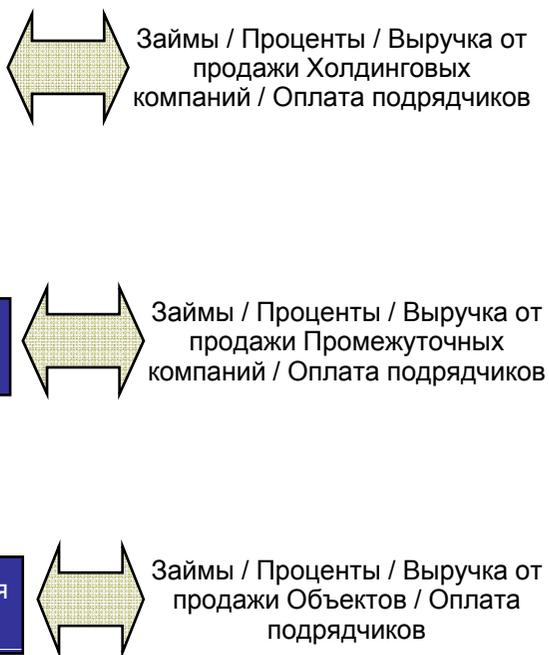


Финансовые потоки Фонда

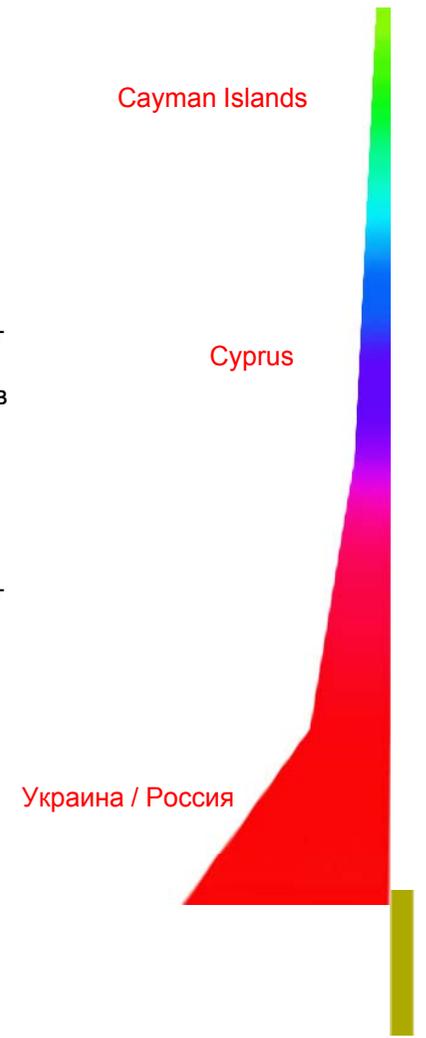
Потоки внутри структуры



Потоки с третьими лицами



Налоговая нагрузка



Вопросы создания

Зачем?

- Привлечение сторонних инвесторов
- Досрочный выход из проекта (для Учредителя)
- Фиксация цены будущей реализации объекта (для Учредителя)
- Распределение рисков
- Оптимизация налогов
- Возможность участия в нескольких проектах одновременно
- Облегчение администрирования и регулирования (частичный выход в более легкое правовое поле)

Требования

- Длительный срок капиталовложений
- Минимальный взнос инвестора 100,000 долларов США
- Минимально необходимый размер Фонда – 20 млн. долларов США